ORIGINE ET DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE

DE LA

DISTINCTION DES BIENS

EN

MEUBLES ET IMMEUBLES

PAR

GEORGES GOURY

AVOCAT A LA COUR

UNIVERSITÉ DE NANCY

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

—

30 Juin 1897

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547316_0019

ORIGINE ET DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE

DE LA DISTINCTION DES BIENS

EN MEUBLES ET IMMEUBLES

NANCY. — A. CRÉPIN-LEBLOND, IMPRIMEUR, 21, RUE SAINT-DIZIER

ORIGINE ET DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE

DE LA

DISTINCTION DES BIENS

EN

MEUBLES ET IMMEUBLES

PAR

GEORGES GOURY

AVOCAT A LA COUR

UNIVERSITÉ DE NANCY

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

—

30 Juin 1897

FACULTÉ DE DROIT

Doyen : M. LEDERLIN, ✲, I ⚜.

Doyen honoraire : M. JALABERT, ✲, I ✪.

Professeur honoraire : M. LOMBARD (Ad.), ✲, I ⚜.

MM. LEDERLIN, ✲, I ⚜, Professeur de Droit romain, Chargé du cours de Pandectes, et Chargé du cours d'Histoire du Droit (Droit français étudié dans ses origines féodales et coutumières).

LIÉGEOIS, I ✪, Professeur de Droit administratif, et Chargé du cours d'Histoire des Doctrines économiques.

BLONDEL, I ⚜, Professeur de Code civil, et Chargé du cours de Principes de Droit public et du Droit constitutionnel comparé.

BINET, I ⚜, Professeur de Code civil, et Chargé du cours d'Enregistrement.

LOMBARD (P.), I ✪, Professeur de Code civil.

GARNIER, I ⚜, Professeur d'Économie politique, et Chargé du cours de Législation financière.

MAY, I ✪, Professeur de Droit romain, et Chargé du cours de Pandectes et du cours de Droit international public (Doctorat).

GARDEIL, I ⚜, Professeur de Droit criminel, et Chargé du cours de Législation et Economie industrielles.

BEAUCHET, I ✪, Professeur de Procédure civile, et Chargé du cours de Procédure civile (Voies d'exécution) et du cours de Législation et Economie coloniales.

BOURCART, I ✪, Professeur de Droit commercial.

GAVET, I ⚜, Professeur d'Histoire du Droit.

CHRÉTIEN, I ✪, Professeur de Droit international public et privé.

CARRÉ DE MALBERG, A ✪, Professeur de Droit constitutionnel et administratif.

MELIN, Docteur en Droit, Chargé de Conférences.

LACHASSE, I ⚜, Docteur en Droit, Secrétaire honoraire.

VALEGEAS, A ⚜, Docteur en Droit, Secrétaire.

Président : M. GAVET, *professeur.*

Suffragants : MM. BINET, *professeur* ;
CARRÉ DE MALBERG, *professeur.*

La Faculté n'entend ni approuver ni désapprouver les opinions particulières du candidat.

INTRODUCTION

1. — Le droit n'a point jailli tout d'une venue de l'esprit du législateur, comme autrefois Minerve sortit tout armée du cerveau de Jupiter. Lycurgue et Solon n'ont point inventé leurs lois, ils n'ont fait que s'emparer, pour les réglementer, des coutumes existantes.

« Le droit, a dit un savant, à la fois juriste et philo-« sophe, est un organisme objectif de la liberté « humaine (1). »

Toutes les institutions ont évolué à travers les temps, comme les civilisations et les peuples eux-mêmes. Et très souvent il est presque impossible d'indiquer la date exacte de l'éclosion d'une notion juridique.

On lit au Code civil, article 516 :

> Tous les biens sont meubles ou immeubles.

Le législateur de 1804 n'a-t-il fait qu'affirmer en ce point la nature des choses, ou bien est-ce là une théorie créée à la longue et transmise par les âges ?

---

(1) Ihering, *Esprit du droit romain,* trad. Meulenaere, tome I, p. 26.

2. — Meubles et immeubles : cette distinction des choses matérielles est parfaite, elle découle de leur essence même.

Mais aussi elle est un fait. Or le législateur ne doit étudier que des rapports : rapports des hommes entre eux, rapports des hommes avec les choses. Il ne considère ces choses qu'en tant qu'elles sont de quelque utilité pour l'homme, qu'elles sont des biens, le mot *bien* ayant, d'après Ulpien, ce sens qui implique l'utilité :

> Bona ex eo dicuntur, quod beant, hoc est beatos faciunt, beare enim est prodesse (1).

Les biens sont des droits qui frappent les choses au profit de l'homme ; or un droit est immatériel par essence : quelle raison, dès lors, de lui appliquer la distinction qui n'est possible que dans les choses de la nature ? Toutefois, vu les tendances objectives de l'esprit humain, le droit est souvent confondu avec son objet, et le bien prend la nature de la chose selon que celle-ci est corporelle ou incorporelle.

Les choses corporelles dans l'enfance des sociétés sont les premiers éléments de la fortune. Et dans les choses corporelles l'intelligence humaine distingue assez vite les meubles et les immeubles : *res mobiles vel se moventes, res quæ soli sunt.*

Les choses incorporelles ne prennent forme qu'avec le progrès de la civilisation juridique. Longtemps on

---

(1) Digeste, *De Verborum significatione,* liv. L, tit. 16, loi 49.

confondra la chose et le droit ; l'homme se contentera de savoir sien ce qu'il a, sans chercher à savoir d'où vient qu'il l'a. Dans ses Institutes, Justinien place encore le droit de propriété parmi les *res incorporales*. Et la langue romaine, comme le fait remarquer Windscheid, nomme toujours le fait au lieu du droit qui s'y applique : ainsi *pignus* signifie le gage et le droit de gage ; *iter* le chemin et le droit à la servitude de passage.

Les Romains n'attribueront la distinction des meubles et des immeubles qu'aux seuls objets ayant une existence matérielle. Les choses incorporelles, abstractions juridiques créées à posteriori, ne participeront pas à ces caractères mobiliers ou immobiliers, attributs essentiels de la réalité.

Donc la caractéristique saillante du Code civil, c'est qu'il a compris dans la division des biens en meubles et immeubles les choses incorporelles. L'idée de cette introduction a dû naître et grandir depuis les premiers principes de rigueur juridique qui sont la base du pur droit romain.

3. — D'autre part, à Rome, en stricte doctrine, la distinction susdite ne créait pas à l'immeuble une importance supérieure à celle du meuble. Il est donc de toute évidence qu'elle venait de la nature des choses. La propriété mobilière, en effet, comporte une circulation plus prompte.

Dans le Code civil au contraire, protections souvent exagérées pour les immeubles, mépris pour les meubles. C'est l'application de l'adage *vilis mobilium possessio*,

lequel a perdu toute raison d'être avec la disparition des causes qui lui avaient donné naissance.

4. — La distinction des biens en meubles et immeubles se présente sous deux formes différentes : la forme objective et la forme subjective.

Objective, la distinction part de ce principe, que dans les choses de la nature, les unes se déplacent avec facilité, les autres sont inaptes à être déplacées. Le sol est le type de l'immeuble par excellence, objet du droit il ne peut pas disparaître, il est permanent et identique à lui-même ; le droit ne peut se perdre que par un vice intrinsèque à lui-même ; la terre est la valeur primaire, c'est d'elle que procèdent toutes les autres, elle produit ce qui est nécessaire à l'alimentation, à la confection des vêtements, des instruments de travail, etc.

Subjective, la distinction prend en considération ce principe que l'immeuble par lui-même, par sa stabilité, par ses revenus presque réguliers, a une valeur bien plus grande en thèse générale que le meuble, alors la distinction entre meubles et immeubles s'analyse en une distinction entre valeurs minimes et valeurs importantes, et à ces dernières, le législateur assurera une protection plus grande. On objectera peut-être que cette différence est très théorique, qu'il est impossible de traiter de valeur minime les marchandises du commerce de terre, les navires du commerce de mer, les innombrables valeurs de Bourse, et cependant, en allant au fond des choses, toute cette fortune commerciale peut-elle être

traitée de valeur réelle, n'est-elle pas plutôt un patrimoine en formation ? Cette fortune est énorme, c'est vrai, mais elle est éphémère. Quel commerçant osera compter sans l'aléa des affaires ? Malgré toutes les attaques dont elle a été l'objet, malgré la dépréciation dont elle est frappée, la propriété foncière apparaît encore aujourd'hui comme la seule valeur stable du patrimoine.

5. — Fixité plus grande, valeur plus considérable, tels paraissent être objectivement et subjectivement les deux grands motifs de la distinction des biens en meubles et immeubles ; au cours de cette étude, nous aurons à rechercher dans quelle mesure ces motifs ont influé sur la classification de tel ou tel bien parmi les meubles ou parmi les immeubles ; nous verrons, en outre, comment a pris naissance et s'est développé en droit l'adage *vilis mobilium possessio,* et comment une distinction, qui en réalité ne devrait s'appliquer qu'aux choses corporelles, s'est étendue aux choses incorporelles.

LES SOURCES

CHAPITRE PREMIER

DROIT ROMAIN

6. — La première des sources du droit français est le droit romain : à deux époques différentes de notre histoire, on constate principalement son influence.

Il préside d'abord à la formation première de notre législation avec ce qui reste dans les coutumes gallo-romaines et les *leges romanæ barbarorum* des écrits des cinq jurisconsultes, Papinien, Paul, Gaïus, Ulpien, Modestin, des constitutions des Codes Grégorien, Hermogénien et du Code Théodosien ; ce dernier surtout avait acquis une grande autorité, tout le sud de la Gaule en était profondément pénétré.

Quand parut la compilation justinienne, la Gaule n'était plus romaine, et c'est seulement dans le *décret* d'Yves de Chartres, du commencement du XII^e^ siècle, que le Code de Justinien et le Digeste sont cités pour la première fois d'une manière bien nette (1). Leur influence sur le droit français, tout en ayant été très grande, ne se fait pas sentir dès l'origine, n'apparaissant guère qu'avec la renaissance irnérienne : ce sont là en quelque sorte des sources secondes.

Et toutefois cette distinction est loin d'être nette, beaucoup de constitutions, qui par leur date paraîtraient de-

(1) Laferrière, *Histoire du droit*, tome IV, liv. V, chap. 5, pp. 274-292 et suivantes.

voir prendre rang parmi les sources premières, ayant été réellement promulguées en Gaule, ne sont jamais entrées dans le domaine de la pratique : il y a là des points bien délicats, et où trop souvent il est impossible de donner une solution.

Ceci dit, nous étudierons la législation romaine dans son ensemble, mais en indiquant avec soin les fragments des cinq jurisconsultes et les constitutions insérées au Code Théodosien qui plus particulièrement ont pu être les sources premières de notre Droit.

ARTICLE PREMIER

PREMIÈRE PÉRIODE

Existe-t-il alors une distinction juridique entre les meubles et les immeubles ?

7. — Comme nous l'avons déjà fait remarquer, à Rome, les *jura* échappent à toute division ; ils forment une classe à part. L'usufruit, les obligations ne changent pas de nature selon qu'ils s'appliquent à des meubles ou à des immeubles. L'*hereditas* n'est pas un droit immobilier, c'est simplement un droit (1).

Quant aux choses matérielles, si l'on considère leur distinction en meubles et immeubles, il semble que l'on puisse diviser l'histoire du droit romain en deux périodes :

Première période : Pas de différence juridique entre les choses mobilières et les immobilières ; le même

(1) G. II, 54.

droit leur est appliqué. Si parfois on trouve une règle spéciale aux immeubles, ce n'est pas qu'elle suppose chez eux une supériorité quelconque sur les meubles : elle n'est qu'une conséquence de leur nature même.

Deuxième période : Les immeubles prennent une importance plus grande ; une protection plus efficace leur est assurée ; certains droits réels leur sont assimilés.

Il sera d'abord nécessaire de présenter quelques remarques sur les motifs de la distinction dans la première période, quoique l'on n'y trouve pas encore l'origine de notre distinction actuelle, car plusieurs principes de ce droit, introduits en France aux XII^e^ et XIII^e^ siècles, se trouveront en conflit avec la jurisprudence antérieure.

8. — A Rome, les biens sont *res mancipi* ou *res nec mancipi.*

Cette distinction, complètement différente dans son application de celle du droit français, s'en rapproche toutefois dans son principe : l'une et l'autre ont pris naissance à des époques où les législations envisageaient avant tout la conservation du patrimoine dans la famille.

A Rome, il y a nécessité de sauvegarder les fonds de terre, les esclaves, les bêtes de somme et de trait, les servitudes prédiales : tous ces biens qui assurent la vie de la *gens.*

Sous la Féodalité, on protégera la terre qui fait vivre, le château fort et ses canons qui serviront de défense au seigneur et à ses vassaux.

Seulement, la distinction formaliste des *res mancipi* et *nec mancipi* tombera avec l'édifice du formalisme lui-même, pour laisser la place à la classification autrefois secondaire et accessoire, mais désormais prépondérante dans une législation plus soucieuse des intérêts pratiques.

9. — Durant cette première période, la division des choses en meubles et immeubles est de peu d'intérêt, elle n'a qu'une simple importance de fait (1). On peut revendiquer les choses mobilières comme les choses immobilières. Dans l'usucapion des unes et des autres, la publicienne est donnée. On peut acquérir une hypothèque sur un meuble comme sur un immeuble. Le droit héréditaire lui-même échappe à l'influence de la distinction.

Il n'y a donc, comme l'a fait remarquer Summer Maine, aucune différence de dignité : conséquence, sans doute, de la tendance de généralisation et d'abstraction du droit romain.

10. — Possession. — La possession des meubles se conçoit comme celle des immeubles.

S'agit-il de l'acquisition de la possession, on exige pour les uns comme pour les autres le *corpus* et *l'animus* ; il n'y a que les circonstances de l'appréhension qui varient (2).

Dans les interdits qui protègent la possession, la distinction, il est vrai, a quelque importance ; mais elle est plutôt fortuite que basée sur la nature des biens.

En effet, en matière immobilière, le préteur donne au possesseur actuel (3) l'interdit *uti possidetis* pourvu que, de son propre fait, la possession ne soit entachée d'aucun

---

(1) De même à Athènes, Cf. Beauchet, *Histoire du droit privé de la République athénienne*, tom. III, pp. 5 et 10.

(2) Pour les immeubles : D., *de acquir. vel amitt. poss.*, XLI, 2, l. 1, pr. l. 3, § 1 (frag. Paul) ; l. 18, § 2. — *De rei vindicatione*, VI, 1, 77 (frag. Ulpien).

— Pour les meubles : D., *De solut.*, XLVI, 3, 79 ; D., *De acdq.*, XLI, 2, loi 1, § 21 (fr. Paul) ; D., *De donat.*, XXXIX, 5, loi 31, § 1 (fr. Papinien).

(3) D., *Uti possidetis*, XLIII, 17, l. 1 pr. (fr. Ulpien) ; G. IV, 146, 150.

vice pour son adversaire, *nec vi, nec clam, nec precario* (1).

En matière mobilière, l'interdit *utrubi* (2) est donné à celui qui, dans l'année précédente, a possédé plus longtemps que son adversaire.

Or, ici, pour le meuble comme pour l'immeuble, la possession n'est pas perdue par le seul fait du tiers. Du reste, à l'origine, les interdits n'ont été donnés que pour signifier quelle partie jouerait le rôle de demandeur. Plus tard l'interdit est donné à celui qui est troublé, à titre de garantie, mais jamais l'interdit n'a pu faire obtenir la possession d'immeubles perdus *nec vi, nec clam, nec precario.*

Enfin, toute différence disparut au temps de Justinien (3).

11. — Acquisition de la propriété. — En ce qui concerne les modes d'acquisition de la propriété, on ne trouve pas de différences notables. On peut acquérir indifféremment les meubles comme les immeubles par occupation, par accession, par succession, par mancipation, par tradition, par usucapion.

1° Mancipation.

Quoique nous n'ayons aucune donnée sur l'historique de ce point, il est très probable que dans la rigueur du formalisme primitif il n'y avait pas de différence entre la mancipation des meubles et des immeubles. On devait se transporter sur le terrain pour l'acquisition de ces derniers ou peut-être les représenter par une motte de terre afin d'en donner réellement l'appréhension parce que la main est ici l'instrument qui manifeste la puissance juridique.

---

(1) D., *De vi,* XLIII, 16; D., *De communi divid.*, X, 3, loi 7, § 3 (fr. Ulpien); D., *De precario,* XLIII, 26.

(2) D., *De utrubi*, XLIII, 31 (fr. Ulpien).

(3) Inst. IV, 15, § 4, *in fine.*

Cette hypothèse semble résulter d'un passage de Gaïus qui faisait de son temps une différence à ce point de vue entre les meubles et les immeubles; il constate là une dérogation au très ancien droit, dérogation qui n'est pas juridique, mais qui s'est imposée par la coutume: *praedia vero absentia solent mancipari* (1). En effet, les animaux qui sont *res mancipi* doivent toujours être amenés en présence des cinq témoins et du libripens, quant aux immeubles il n'est plus nécessaire de se rendre sur le fond pour les manciper.

Ulpien en tire des conséquences (2), inconnues aux anciens (3) : on peut manciper autant de meubles que la main peut en contenir; pour les immeubles, par un seul acte, on peut en aliéner le *dominium,* même s'ils sont situés en des lieux différents.

Sous le code Théodosien, les *res mancipi* mobilières se transfèrent par simple tradition, les terres et les maisons par *solemnis traditio* (4).

Avec Justinien, il n'y a plus de différence entre les meubles et les immeubles : la tradition en procure la propriété.

2° Usucapion.

> Usus auctoritas fundi biennium est .... ceterarum rerum omnium .... annuus est usus (5).

C'est ainsi que devait ordonner la loi des XII Tables. L'usucapion était donc un moyen d'acquisition com-

---

(1) G. I, 121.

(2) Ulp., *Reg.* XIX, 6.

(3) Gaïus (I, 119, 122) n'en parle nullement dans son exposé de la mancipation.

(4) Code Théodosien, II, 29, 2, § 1, 2.

(5) Cicéron, *Topiques,* 4, 23.

mun aux meubles et aux immeubles (1), sauf la différence de délai : il y a deux ans de possession pour les immeubles, un an pour les meubles. Avec Justinien, les délais varieront et deviendront de trois ans pour les meubles et de dix ou vingt pour les immeubles, mais toujours le principe de la prescription est admis pour les uns comme pour les autres.

Toutefois il résulte des textes que l'usucapion des meubles devait être plus rare que celle des immeubles, nombre de choses étant imprescriptibles (2), en particulier les objets volés.

La loi des XII Tables et la loi Atinia (3) avaient décidé que l'usucapion des choses volées était impossible, même par un tiers de bonne foi, tant que le vice de furtivité n'avait point été purgé.

Or, à Rome, la notion de chose volée est très étendue : chaque fois que le bien d'autrui est déplacé frauduleusement, il y a vol. Il suffit qu'il y ait *contrectatio rei fraudulosa, lucri faciendi gratia, vel ipsius rei, vel etiam usus ejus possessionisve* (4). — L'esclave en fuite même ne pouvait être usucapé (5).

On voit donc qu'en matière mobilière l'usucapion était de peu d'importance ; elle avait lieu principalement quand un héritier aliénait, à un tiers de bonne foi, un meuble prêté au défunt et trouvé dans l'hérédité.

---

(1) En droit classique l'usucapion ne s'applique pas aux immeubles provinciaux, propriété de César ou du Sénat, mais *l'usucapio transformata* de Justinien supprime cette différence. C, VII, 31.

(2) Inst., *De usucap.* II, 6, § 1 et 9 ; D., *De usurp.* XLI, 3, l. 9, 18, 24.

(3) Girard, Textes, page 17, n° 17. Edition 1895 ; Inst., II, 6, § 2 et 3 ; D., *De usurp.* XLI, 3, l. 4, § 6 (fr. Paul), l. 33, pr. ; D., *De verb. signif.*, L, 16, l. 215 ; Aulu Gelle, *Noctes atticae*, XVII, 7.

(4) D., *De furtis*, XLVII, 2, l. 1, pr. et § 3.

(5) D., *De furtis*, l. 60.

12. — Distinctions secondaires. — Dans l'ordre politique, le *jus italicum* s'applique seulement aux immeubles formant le *solum italicum*. Les meubles échappent à ce *jus* à cause de leur mobilité, ils suivent la personne.

Dans le butin, le soldat acquiert par occupation tout ce qui est meuble, jamais le sol, qui devient public (1).

Les servitudes réelles sont spéciales aux immeubles et ne peuvent s'étendre aux meubles (2).

13. — Telles sont les principales différences que l'on peut trouver dans cette période entre les choses mobilières et les choses immobilières. Nous n'avons pas la prétention de les avoir énumérées toutes, mais nous avons donné les plus importantes, et il est facile de conclure de cet examen qu'à cette époque l'immeuble n'a point encore acquis une supériorité réelle sur le meuble.

ARTICLE II

SECONDE PÉRIODE

Origine de la distinction.

14. — Dans la période où nous entrons, l'ancien formalisme achève de mourir; il ne répond plus aux besoins de l'existence nouvelle, et bientôt il aura disparu complètement devant le droit de Justinien.

Au moment où l'antique division des biens en *res mancipi* et *nec mancipi* va en s'affaiblissant, on voit naître et grandir celle des biens en meubles et immeubles.

---

(1) Inst. II, 1, § 17; D., *De Capt.*, XLIX, 15, l. 20, § 1; D., *De Evict.* XXI, 2, l. 11; Polybe, *Histoire*, liv. X, chap. 2.

(2) Inst., II, 2, § 3.

La valeur plus grande de l'immeuble fait son apparition. Les interprètes, pour satisfaire aux nécessités économiques, aideront au progrès. Voici l'idée de cette importance du bien immobilier émise, et déjà des conséquences pratiques en sont déduites : on voit apparaître les immeubles par destination, les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent ; cette dernière innovation, caractéristique véritable de l'évolution qui s'accomplit.

Toutefois, même dans son plus grand développement, la division des biens en meubles et immeubles restera toujours, dans la législation romaine, un fait auquel se conforme la loi, mais non une théorie qui la domine.

§ I. — Ordre suivi dans l'exécution du « *pignus* ».

15. — Une première application de la tendance qui naît, se rencontre dans la vente du *pignus ex causa judicati captum*.

Un jugement de condamnation n'a pas été exécuté par la partie perdante ? Le magistrat peut alors faire saisir les biens du condamné.

Au temps de la République, existait *le pignus praetorium*, qui portait sur tous les biens : *occupabantur universa bona ;* mais un rescrit d'Antonin le Pieux introduisit le *pignus ex causa judicati captum* avec un ordre légal à suivre dans la vente (1).

Quand on réalisera le gage, on vendra d'abord les meubles.

> Primo quidem, res mobiles, animales.....

Si l'argent obtenu ne suffit pas, ou s'il n'y a pas de meubles on vient alors aux immeubles :

> Quarum pretium.... si non suffecerit etiam soli pignora capi

(1) D., *De re judicata,* XLII, 1, l. 15, § 2 (fr. Ulpien).

jubent et distrahi. Sic denique interloqui solent, si moventia non sint, ut soli quoque capiantur, nam a pignoribus soli initium faciendum non est.

La pensée de l'empereur est ici fort claire ; il tient compte des intérêts du débiteur à conserver ses fonds de terre et à livrer d'abord ses meubles. Et l'idée, qui ressort de ceci, est que les choses mobilières ont fatalement moins d'importance, sont plus sujettes au dépérissement et à la distraction frauduleuse que les choses immobilières.

Enfin à défaut de meubles et d'immeubles on saisit les *jura*.

16. — Cette place faite aux *jura* a soulevé une objection.

L'empereur, a-t-on dit, n'a pas eu en vue dans l'ordre qu'il établissait une gradation de valeur, mais seulement la facilité de la vente et de la saisie. Les meubles trouvent facilement des acheteurs ; les immeubles sont en général considérables, partant les acquéreurs deviennent moins nombreux, le placement en est plus difficile ; quant aux créances, la législation est si défavorable à leur transmission que nécessairement elles devront subir une dépréciation considérable, les spéculateurs n'en offriront souvent qu'un prix dérisoire.

La raison donnée de cette mise au dernier rang des *jura* est fort vraisemblable ; mais est-il toujours vrai que le meuble soit plus facile à négocier que l'immeuble ? je n'en veux qu'un exemple : le débiteur possède une villa à Rome et un navire qui fait le commerce sur la côte d'Afrique ; il est certain que l'aléa du retour du vaisseau éloignera bien des acheteurs. Or le texte ne distingue aucun cas, il est formel : *a pignoribus soli initium faciendum non est.*

Du reste, la loi Julia rendue sous Auguste, et que nous

allons étudier, s'était déjà inspirée de l'idée de la valeur plus grande de l'immeuble, et ce fait vient encore confirmer la pensée présumée d'Antonin le Pieux.

§ II. — Inaliénabilité de la dot immobilière.

17. — La femme doit contribuer aux charges du mariage, elle doit assurer avec son mari l'existence des enfants nés de leur union : tel est le but de la dot en particulier.

Sous la République, le mari était propriétaire de la dot et pouvait en disposer à son gré. Au début de l'Empire, le mariage ne fut plus tenu en la même faveur qu'auparavant ; trop souvent le divorce intervenait, le mari répudiait la femme et conservait la dot, la femme alors gardait un célibat sans profit pour l'Etat ou se livrait à de scandaleux désordres :

> Reipublicæ interest, s'écrie Paul, mulieres dotes salvas habere, propter quas nubere possint (1).

Aussi donne-t-on à la femme l'action *rei uxoriae* pour reprendre sa dot. Mais que pouvait la loi si le mari avait gaspillé cette dot ? La femme avait un droit de créance sur les biens de son mari, mais cette créance était illusoire si le mari était ruiné, ou si la femme était en concours avec de nombreux créanciers hypothécaires.

On donna au patrimoine de la femme deux sortes de garanties : un *privilegium inter personales actiones* et l'inaliénabilité de la dot immobilière.

La loi *Julia de adulteriis* rendue sous Auguste décide que le mari, tout en restant propriétaire de la dot, ne peut aliéner les immeubles dotaux sans le consentement de sa femme (2).

---

(1) D., *De jure dotium*, XXIII, 3, l. 2 (fr. Paul).

(2) Gaïus II, 63; Paul, Sentences, *de Dotibus*, II, 21b, § 2; D., *de fund. dot.*, XXIII, 5, l. 4 (fr. Gaïus).

Voici bien, pour la première fois, l'idée de la supériorité de l'immeuble qui apparaît en droit romain.

On aurait pu rendre inaliénable la dot entière, en donner seulement la jouissance au mari, mais le législateur a compris qu'il était impossible de soumettre les meubles à un tel régime : le meuble se confond si facilement, l'origine en est si difficilement établie ! Pour l'immeuble, au contraire, l'acquéreur peut en connaître la provenance, ou au moins concevoir des soupçons quand le mari refuse d'en indiquer l'origine.

Toutefois, en admettant l'opinion de M. Labbé sur la loi 30 au Code (V, 12, *de jure dotium*), il semblerait que le mari ne pouvait aliéner les meubles dotaux sans le consentement de sa femme. En effet, selon lui, cette dernière est propriétaire de tous les biens dotaux, et par cela même a une action en revendication, donc le mari ne peut, de sa seule autorité, aliéner le droit de propriété reconnu à la femme dotée (1).

Sans entrer dans la discussion, nous interpréterons la loi 30 avec M. Gide, répondant à M. Labbé que la femme était tenue de respecter les dispositions de son mari à l'égard des meubles dotaux et n'avait pas d'action contre le tiers acquéreur. D'après la loi 30, la femme, dans la reprise de ses meubles dotaux, doit venir avant les créanciers ayant déjà hypothèque.

Justinien renforça la prohibition de la loi *Julia* en interdisant au mari, même avec l'autorisation de la femme, de constituer hypothèque sur les immeubles tant de l'Italie que des provinces. Hypothéquer est plus dangereux qu'aliéner.

---

(1) Labbé, Sur le précis de droit romain d'Ortolan, III, appendice IX.

18. — Le second point intéressant de la théorie de la dot est la défense faite au mari de renoncer à une servitude active existant au profit du fonds, ou de créer une servitude passive sur l'immeuble.

Telle est la décision de Julien rapportée par Ulpien :

> Julianus scripsit neque servitutes fundo debitas posse maritum amittere, neque ei alias imponere (1).

De simples droits sur un immeuble jouissent des garanties du fonds lui-même ; quoi de plus simple, dès lors, que de les dire immobiliers, c'est ce que feront les interprètes barbares du droit romain et plus tard les glossateurs.

19. — Quant à la restitution de la dot, il ne reste qu'à tirer les conséquences des pouvoirs reconnus au mari.

Les immeubles étant inaliénables, ils doivent être restitués en nature et aussitôt la dissolution du mariage, *immobilibus illico restituendis.*

Les meubles, si le mari en a disposé, ne seront restitués qu'en valeur et dans le délai d'un an (2).

20. — La veuve qui se remarie voit également les immeubles reçus de son premier mari par donation frappés d'inaliénabilité et non les meubles. Et cela par une Constitution de l'empereur Léon, qui donne pour raison la nécessité de conserver leur patrimoine aux enfants du premier lit :

> Liberis communibus ut paternas (res) servare compellitur (3).

Le peu de prix attaché aux meubles fait que la veuve remariée peut en disposer, à condition d'en laisser la valeur aux enfants du donateur.

---

(1) D., *De fundo dotali,* XXIII, 5, l. 5 (fr. Ulpien).
(2) Code, *De rei uxor.,* V, 13, § 7.
(3) Code, *De secundis nuptiis,* V, 9, 6, § 1.

§ III. — Les biens des pupilles.

21. — On avait protégé la dot de la femme, mais il était d'autres incapables dont les droits devaient également être sauvegardés. La loi devait assurer le pupille contre la mauvaise administration du tuteur.

Avec les tendances conservatrices de la législation des immeubles, il est naturel de penser que cette sorte de bien va échapper, dans sa généralité, aux pouvoirs du tuteur. Toutefois la restriction ne sera complète qu'à partir de Constantin ; peut-être le législateur subit-il longtemps l'influence de la vieille conception de la tutelle, fonction domestique où le tuteur doit avoir les pouvoirs les plus larges, ne répondant que devant le peuple assemblé, et seulement de son dol.

Un sénatus-consulte rendu sous Septime Sévère interdit d'abord au tuteur d'aliéner les *praedia rustica vel suburbana* (1). C'est la première disposition qui protège une partie du patrimoine considérée comme la plus précieuse.

Ulpien, dans son commentaire *ad Edictum*, étend l'incapacité d'aliénation du tuteur aux servitudes et à l'usufruit du fond :

> Nec usufructus alienari potest (2).

Voici des droits qui sont bien près de prendre le caractère immobilier en subissant les garanties de la propriété immobilière.

Une Constitution de Constantin complète la législation (3). La prohibition d'aliéner est étendue aux *praedia*

---

(1) D., *De rebus eorum*, XXVII, 9, l. 1, § 1.
(2) D., *De rebus eorum*, XXVII, l. 3.
(3) Code, *De adm. tut.*, V, 37, l. 22; Cod. Theod., III, 30, c. 3.

urbana, aux esclaves et aux meubles précieux. Le mineur de 25 ans peut obtenir l'*in integrum restitutio* pour ses *praedia* (1).

L'importance attachée par le législateur à la fortune immobilière s'accentue ; il reconnaît la valeur de certains meubles, il les isole, pour ainsi dire, de la masse commune en les protégeant. Plus tard, en France, au Moyen âge, on les déclarera franchement immeubles.

N'est-ce point là un point curieux de l'évolution de notre théorie, que cette tendance à favoriser l'immeuble qui s'empare des derniers siècles du vieil Empire en décadence ? Mais c'est en vain que l'on cherche à enrayer les dilapidations des grandes fortunes (2) qui font la force d'un État aristocratique : demain Rome sera aux mains des Barbares.

§ IV. — Des immeubles par destination et des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

22. — Les Romains ont-ils connu les immeubles par destination ?

C'est une question fort intéressante à résoudre pour notre étude.

Qu'est-ce qu'un immeuble par destination au point de vue du droit français ? C'est, selon les principes du Code civil, un meuble qui, par la volonté présumée du propriétaire, jouit de caractères immobiliers.

Il est évident qu'avec ce que nous avons dit des idées romaines, cette théorie est inconnue au droit de Rome. Toutefois on trouve dans les textes des mesures démon-

---

(1) Cod. Theod., III, 23, c. 1.

(2) Un sénatus-consulte sous Tibère oblige les capitalistes à placer en bien-fonds dans l'Italie les deux tiers de leur fortune. — Tacite, *Annales*, VI, 17 ; Suétone, *Tibère*, 48.

trant que les jurisconsultes, et spécialement ceux des derniers siècles, ont compris la nécessité d'un régime particulier pour certains meubles. Ces idées n'ont jamais donné lieu à un exposé doctrinal, néanmoins il ressort nettement des textes que le fait s'imposait par son utilité pratique.

Un immeuble rural n'a de valeur que par ses produits périodiques et par les instruments nécessaires à son exploitation.

Ses produits périodiques : les arbres, qui se trouvent sur le fonds, sont immeubles tant qu'ils n'en ont pas été détachés ; de même les fruits pendants par branche ou par racine. Si on vend le fonds, on vend avec lui les arbres et les fruits qui n'ont pas encore été coupés ; ont-ils été séparés du sol, ils deviennent meubles ; en cas de vente ils n'appartiendront pas à l'acheteur, même si une clause particulière n'en avait pas fait réserve (1).

Les instruments nécessaires à l'exploitation : ainsi les troupeaux qui occupent les pâturages, les esclaves employés à la culture (2).

Une Constitution de Constantin interdit de saisir pour dettes fiscales les esclaves et les bœufs attachés à la culture (3).

Ulpien décide que le legs d'un fonds de terre *cum*

---

(1) Pour les fruits : D., *De rei vind.* VI, I, l. 44 (fr. Gaïus) ; D., *De act. emt. et vend.* XIX, 1, l. 17, § 1 (fr. Ulpien) ; D., *De inst. vel instrum. leg.* XXXIII, 7, l. 12, § 1 (fr. Ulpien) ; D., *Quae in fraud. cred.* XLII, 8, l. 25, § 6 ; D., *De furtis* XLVII, 2, l. 61, § 8.

Pour les arbres : D., *De per. et com. rei vend.* XVIII, 6, l. 9 (fr. Gaïus) ; D., *De actio. emt. et vend.* XIX, I, 40.

(2) D., *De instr. vel instrum. leg.* XXXIII, 7, l. 8 (fr. Ulpien) ; D., *De divers. temp. praesc.* XLIV, 3, l. 3 (fr. Modestin) ; Code, *De agricol.* XI, 47, c. 7.

(3) Code Theod. II, 30, c. 1 ; Cod. Just. VIII, 17, c. 7.

instrumento comprend même le blé nécessaire à nourrir les esclaves, ainsi que les femmes et les enfants de ces esclaves, mais ceci sans doute par motif d'humanité (1). Pomponius dans un legs de fonds *sine instrumento* comprend les cuves, les meules à olives, les pressoirs et tout ce qui est bâti et fixe,

> dolia, molæ olivariæ et prelum et quæcumque fixa inædificataque sunt (2).

L'idée mère de toutes ces règles est donc la nécessité de ne pas nuire à l'agriculture, en privant le fonds de ses moyens d'exploitation. On empêche de séparer les esclaves de l'immeuble parce que les esclaves sont les instruments par excellence de l'exploitation.

Ulpien, néanmoins, n'ose pas étendre la mesure aux esclaves *quasi coloni*, selon l'opinion de Labeon et de Pegasus (3). Ce *servus* en effet n'est pas attaché à la terre aussi rigoureusement; il n'est pas compté, à proprement parler, parmi les instruments de travail. Mais Marcianus va plus loin (4) : est nul le legs de colons séparés du fonds qu'ils cultivent. Enfin les empereurs Valentinien et Valens interdisent de vendre le fonds de terre sans les colons qui y demeurent et les colons sans le fonds (5).

Pour les *praedia urbana*, de pareilles mesures se rencontrent.

D'autres choses mobilières devaient s'unir au fonds et prendre sa nature. Seulement ici le principe est différent de celui qui avait provoqué l'immobilisation des

---

(1) D., *De inst. vel instrum. leg.* XXXIII, 7, l. 12, pr.
(2) D., *De inst. vel instrum. leg., eodem*, l. 21.
(3) D., *De inst. vel instrum. leg., eodem*, l. 12, § 3 (fr. Ulpien).
(4) D., *De leg. et fideicom.* XXX, l. 112.
(5) Code, *De Agric.*, XI, 47, c. 47.

meubles se rattachant aux biens ruraux ; pour ces derniers on recherchait si le meuble avait une utilité essentielle pour le fonds, ici on regarde si le meuble est placé dans l'édifice à perpétuelle demeure ou non (1).

Enfin, pour une raison particulière, Vespasien interdit de démolir les édifices pour en vendre les matériaux ou d'en enlever les marbres,

> ut integris ædificiis depositis publicus deformetur aspectus (2).

23. — Les Romains ont-ils connu les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent ?

Lorsque se développa l'importance plus grande de l'immeuble, nous avons déjà vu certains droits incorporels participer à la protection qui atteint le bien immobilier. D'autres applications se rencontrent encore.

Ulpien décide que si un droit d'aqueduc est dû à un fonds dominant, l'acquéreur de ce fonds en reçoit la propriété ainsi que des conduites elles mêmes, quoiqu'il n'ait été rien dit au contrat (3).

> Non utendo amittitur usufructus, si possessione fundi biennio fructuarius non utatur, vel rei mobilis anno,

dit Paul (4). On perd l'usufruit par le non-usage de deux ans si le droit porte sur un immeuble, d'un an si c'est sur un meuble : il vient naturellement à l'esprit d'en conclure que l'usufruit prend le caractère du bien qu'il grève.

De même, les *reditus* ou droits au fermage tendent à prendre le caractère immobilier. Justinien fait rentrer

---

(1) D., *De act. emti.*, XIX, 1, l. 17, § 7 et sq. (fr. Ulpien).
(2) Code, *De æd. priv.*, VIII, 10, c. 2.
(3) D., *De contrah. emt.*, XVIII, 1, 47.
(4) Paul, *Sentences*, III, 6, 30.

dans les immeubles les *reditus* constitués en dot à la femme ; il dit au Code :

> Si quis in dotem vel praedia vel *certum reditus* vel aedes, vel panes civiles spoponderit vel promiserit.... sin autem aliæ res *praeter immobiles* fuerint in dote (1).

Le même principe s'impose pour les *annonae*.

L'*annona civilis* est le droit à une distribution de blé sur le trésor du prince. Ce droit, d'après un édit de Constantin, est donné à quiconque construit une maison à Constantinople. C'est un droit de créance, récompense de la construction, qui appartient, non pas au constructeur, mais à l'immeuble. Des Constitutions de 364 et 393 décident qu'en cas d'aliénation ce droit à l'annone passera au nouveau propriétaire (2).

Justinien déclare immeubles les *annonae civiles* dans la préface de la Novelle 7 :

> μήτε οἰκονόμον πιπράσκειν... πρᾶγμα ἀκίνητον, οἰκίαν τυχον, ἢ ἀγρόν... ἢ πολιτικὰς σιτησεις (καὶ ταύτας ἐν τοῖς ἀκινητοις ἀριθμητέον προσηκουσας...)

24. — Nous avons assisté ainsi à l'évolution de la distinction des biens en meubles et immeubles à Rome. D'abord sans importance, comparée à la grande division des *res mancipi* et *nec mancipi*, elle se développe au fur et à mesure que la marche du progrès étouffe sa rivale. Quand cette dernière est tombée, elle prend une place prépondérante dans l'économie sociale, elle inspire le législateur sans toutefois parvenir au rang de théorie juridique générale. Ce sera dans les droits secondaires, nés du droit romain, mélangés à des éléments barbares et sous l'influence d'un état social

---

(1) Code, *De jure dotium*, V, 12, c. 31, § 2.
(2) Code Théodosien, XIV, 17, l. 1 et 12.

nouveau, que la distinction des biens mobiliers et immobiliers s'accroîtra encore et recevra sa consécration théorique.

25. — Tel est l'exposé de la législation romaine, législation qui, pendant des siècles, a répondu aux besoins de l'humanité sans que personne ait osé élever la voix contre elle.

L'Empire s'écroulera. Les peuples chercheront à en conserver les lois et leurs codes garderont toujours un souvenir plus ou moins vif de cette législation qui, aujourd'hui encore, frappe le monde d'admiration.

Plus tard, lorsque les générations nouvelles retrouveront la pure doctrine dans des manuscrits presque effacés, elles travailleront à faire revivre cette *ratio scripta* (1), mais en vain, le passé ne rend pas ce qu'il a anéanti.

---

(1) A la Renaissance, par exemple, les jurisconsultes chercheront inutilement à rétablir l'hypothèque sur les meubles.

CHAPITRE II

SOURCES BARBARES

ARTICLE PREMIER

COUTUMES GERMANIQUES

26. — La plupart des auteurs allemands parlent d'un droit germanique des immeubles complètement différent de celui des meubles.

« La division des choses en mobilières et immobilières, dit Lehr (1), a eu de tout temps, dans le droit germanique, une importance capitale. »

« Que l'on se souvienne, dit Ihering (2), du rôle important que la propriété foncière a joué dans l'ancien droit germanique. Ce rôle est tel que l'on peut parler d'un droit réel différent pour les immeubles et pour les meubles. »

Malheureusement les lois de l'ancienne Germanie nous sont inconnues. Les formules juridiques se transmettaient par souvenir, les caractères alphabétiques ne paraissant pas avoir été en usage chez les anciens Germains.

---

(1) Lehr. *Éléments de droit civil germanique*, p. 36, n° 30.

(2) Ihering, *Esprit du Droit romain*, tome II, p. 106.

Les auteurs allemands empruntent notre loi Salique, la loi Ripuaire et celles des autres barbares, plus ou moins romanisées et, d'après ces documents, ils supposent un droit plus ancien dont le seul défaut est de contenir des idées trop neuves et d'avoir ainsi parfois l'air d'une fable.

27. — Pour les sources directes, on est obligé de s'en rapporter aux témoignages des anciens, de César, de Tacite, et encore leurs écrits présentent une Germanie vue à travers le prisme de la civilisation romaine.

Pour les sources indirectes, on peut consulter, mais avec circonspection, les vieilles maximes allemandes. On a souvent abusé de ces brocards antiques pour soutenir des théories chancelantes ; aussi bien, au point de vue purement historique, ces proverbes sont parfois précieux à titre de vestiges, peut-être les derniers de cette coutume orale, que se transmettaient les sages de la tribu.

28. — Pour donner une idée générale du système germanique, on peut poser en principe que les meubles seuls étaient l'objet d'une propriété individuelle. Quand à la propriété immobilière, elle est plus rudimentaire, chacun possède sa demeure, et un petit espace de terrain à l'entour, le reste de la terre appartient à la collectivité (1).

On peut donc accorder aux auteurs allemands que la propriété étant individuelle quant aux meubles et collective quant aux terres, il s'en suivait une différence de régime, différence plus marquée qu'en droit romain, mais, au demeurant, sans aucun rapport avec la distinc-

(1) La propriété individuelle de l'immeuble est la preuve d'une civilisation déjà avancée, et les Germains sont encore à l'état barbare.

tion française, les Germains accordant aux meubles une place fort importante.

§ I. — Comment se fait la distinction des biens.

29. — Nous n'avons sur ce point aucune donnée positive. Les vieilles maximes allemandes distinguent les choses que l'on peut mouvoir, transporter d'un lieu à un autre, *Fahrende Habe*, *Fahrniss*, et celles qui demeurent immobiles par leur nature, *Unbewegliche Sachen*.

Was mann treiben und tragen mag, dit-on, ist fahrende Habe.

Ce que l'on peut pousser et porter, est chose mobilière.

Il nous reste une autre sentence qui étend beaucoup plus la compréhension du mot meuble. Elle fait rentrer en effet, dans la catégorie des choses mobilières, et les habitations faites primitivement de bois, de torchis, de chaume et partant facilement renversables ou transportables, et les arbres et toutes autres plantes même tenant encore au sol par leurs racines.

On disait en effet :

Was die Fackel verzehrt, ist Fahrniss.

Ce que la torche consume est meuble.

Dans la vieille Allemagne du Moyen âge, ce proverbe a eu grand succès, ce qui prouve peut-être sa haute antiquité.

§ II. — Les Meubles.

30. — Aux premiers âges de la civilisation, où l'industrie est grossière, où le commerce n'est que le troc direct, les meubles forment les premiers éléments de la fortune privée.

La propriété existe-t-elle alors quant aux meubles ?

C'est une question dont la réponse est fort délicate. Il semble bien que, chez la plupart des peuples primitifs, le régime de la propriété ait été précédé de celui de la *possession exclusive*.

Ce mot de *possession exclusive*, inauguré par les auteurs allemands (1), s'applique aux choses qui cessent d'appartenir à la communauté de la famille, à raison d'un usage personnel, comme les armes, les vêtements. Cette possession est respectée par les membres de la famille et, plus tard, de la tribu, tant qu'elle n'est pas abandonnée ou perdue. On ne comprend pas que l'on ait un droit sur une chose sans en avoir la possession.

Si le bien est enlevé par violence ou furtivement, on peut le reprendre, parce que la possession n'en a pas été abdiquée.

Au contraire, si la chose est déposée chez un voisin, on s'est dessaisi de la possession en sa faveur. Si le dépositaire vend la chose, le premier possesseur n'aura aucun recours contre le tiers. La possession de ce dernier n'est entachée d'aucun vice, elle lui procure un droit actuel à la possession exclusive (2).

L'absence de revendication est donc la caractéristique de ce régime, car la revendication est un attribut essentiel de la propriété.

L'évolution du système de la possession exclusive s'est faite naturellement et a abouti au régime de la propriété. Il ne faut pas oublier que la possession exclusive des meubles est un fait préhistorique, et qu'à l'époque où l'histoire nous peint les peuples primitifs,

---

(1) L'expression de *ausschliesslicher Besitz* se rencontre dans l'ouvrage de M. Alb. Post, intitulé *Die Grundlagen des Rechts*, 1884, page 310.

(2) Van Bemmelen, *Le système de la propriété mobilière*, page 42.

ils connaissent la propriété des meubles. C'est pour cela que les auteurs allemands ont étrangement obscurci une question aussi complexe, en prétendant que la propriété des meubles était inconnue aux anciens Germains (1).

Le Germain possède avant tout ses armes, *nihil nisi armati agunt* (2), puis les chevaux, les hommes plus faibles que lui qu'il a réduits en esclavage, les bêtes qu'il a domptées et qui composent ses troupeaux. Toutes ces richesses sont à lui en pleine propriété, elles ne l'abandonnent même pas à sa mort ; son armure, ses esclaves, son coursier sont consumés sur le bûcher avec lui.

Quant à l'or et à l'argent, Tacite nous dit que dans l'*intérieur,* leur usage est presque inconnu, *interiores simplicius et antiquius permutatione mercium utuntur* (3).

La dot est toute mobilière, elle est donnée par le mari à la femme. Cette dot n'est point composée de ces superfluités qui flattent la nouvelle épousée ou servent à sa parure ; ce sont des bœufs, un cheval harnaché, un bouclier, une framée et un sabre. Ces présents nouent le mariage ; la femme donne aussi quelques armes au mari (4).

31. — Disons de suite quelques mots des droits successoraux.

Les systèmes variaient de tribu à tribu. Tacite nous

---

(1) Se fondant sur un passage de Gaïus, on a voulu également soutenir qu'au temps de Servius Tullius, à Rome, on ne connaissait pas la propriété des meubles. Voyez la réfutation dans Muirhead, *Introduction historique au droit privé de Rome* (trad. Bourcart), p. 52.

(2) Tacite, *Mœurs des Germains*, XIII.

(3) Tacite, *Mœurs des Germains*, V.

(4) Tacite, *Mœurs des Germains*, XVIII.

dit seulement que la femme transmet sa dot mobilière à ses enfants, de qui la recevront ses brus, pour la transmettre à leur tour à ses petits-fils (1).

On partage les successions sans égard au caractère mobilier ou immobilier. Les hommes prennent ce qui leur est plus particulier : les chevaux, les armes, les terres fortifiées ; les femmes reçoivent les bijoux, les vêtements de luxe...

§ III. — Les Immeubles.

32. — Aux temps primitifs, il y a deux manières d'acquérir les immeubles : la conquête et le défrichement. Mais l'individu isolé ne pouvant ni conquérir, ni le plus souvent défricher, il faut une réunion d'efforts : c'est la tribu, extension de la famille qui, seule, peut mener à bien cette occupation, militaire dans un cas, agricole dans l'autre.

De ce fait découlent deux conséquences remarquables :

1° On jouira en commun de ces territoires, conquis par l'association ; on jouira en particulier de ce que chacun a pu s'approprier à titre individuel, des choses mobilières.

2° Longtemps la propriété immobilière, ayant un caractère absolu de bien privé, se confondra avec la propriété politique.

En 1066, les Normands font la conquête de l'Angleterre ; ils s'emparent du gouvernement et des terres des habitants.

En 1339, lors de la guerre de Cent ans, les descendants de ces mêmes Normands établiront leur souverai-

---

(1) Tacite, *Mœurs des Germains*, XVIII, *in fine*.

neté sur moitié de la France sans déposséder les propriétaires fonciers.

33. — En Germanie, la propriété immobilière avait été maintenue à la collectivité des membres du *pagus* par un usage respecté. Chaque année, le princeps faisait le partage des terres (1) ; chacun recevait ce qui lui était nécessaire pour le faire vivre lui et sa famille (2).

On comprend facilement que, sous ce régime, le Germain ait préféré les choses mobilières, qui étaient véritablement siennes, à cette propriété immobilière sans cesse renouvelée.

Au temps de César, la terre était certainement bien commun.

A l'époque de Tacite, la propriété immobilière commençait à être soumise à deux conditions différentes. La généralité des terres du clan formait encore des communaux dont les habitants se partageaient la jouissance ; mais, en outre, le Germain possédait un certain espace de terrain autour de l'habitation familiale. Ce terrain était entouré d'une palissade, le Germain y creusait un souterrain, son habitation pendant l'hiver ; et pour l'été, il avait une chaumière faite de matériaux informes : bois, terre et paille hachée. C'est la *Sala*. Mais nous ne sommes pas encore arrivés à la propriété particulière ; la sala est le patrimoine de tous les membres de la famille.

---

(1) Tacite, *Mœurs des Germains*, XXVI.

(2) César (*De Bello gall.*, liv. VI, chap. XXI) essaye de donner les raisons de ce fait. On avait peur, dit-il, que les charmes de la propriété ne leur fissent quitter la guerre et les armes pour les douces occupations de la culture. Si, par hasard, quelqu'un était lésé, il ne l'était que pour un an ; les injustices n'étaient que momentanées.

ARTICLE II

COUTUMES SCANDINAVES ET FRANQUES

34. — Nous avons vu combien peu de documents nous restent sur les anciens usages de la Germanie.

En arrivant en Gaule, les Visigoths, les Burgondes ont tellement subi l'influence des vaincus que leurs codes sont souvent plus romains que barbares (1). Quant aux Francs, demeurant plus au nord, ils ont été plus exempts des idées de Rome.

Aussi la loi Salique, pour la région septentrionale de la Gaule (2), a-t-elle une importance de premier ordre. Elle subsista très longtemps, et dans la suite, les jurisconsultes la vénéreront presque à l'égal de la loi romaine (3) : elle est donc une des plus intéressantes à étudier au point de vue du droit français.

La loi Salique ne fut rédigée que postérieurement à l'invasion, et rechercher dans ces articles traduits par des clercs romains les coutumes primitives de la race franque semble être une véritable énigme proposée à la sagacité de l'historien : pour se prononcer avec certitude le juriste n'a point de bases certaines.

De plus, dans les textes, il se trouve des points obscurs qui ont donné lieu aux interprétations les plus di-

---

(1) Aussi les pays occupés par ces barbares formeront-ils plus tard la région du droit écrit.

(2) Cette région sera le pays de droit coutumier. A côté de la loi Salique se place la loi Ripuaire, qui a de grandes ressemblances avec elle.

(3) Application célèbre faite en 1317 à la mort de Louis le Hutin, pour la succession au trône de France.

verses (1), les clercs ayant rendu les idées et les mots barbares dans un latin tout aussi barbare.

Jusqu'à présent on s'est peut-être trop laissé dominer par « la superstition » du droit germanique. On a cru voir en celuï-ci un droit propre, « avec des idées fondamentales, marquées au coin du génie de la race ». On est allé chercher dans les vieilles lois de l'Allemagne l'explication des passages obscurs du droit franc, on a invoqué le miroir des Saxons, le miroir de Souabe, les anciens statuts des villes allemandes.

Le point de départ est faux et donne des conséquences également fausses.

Ecartons d'abord cette idée que les recueils de lois de la Germanie, postérieurs à l'entrée des Francs en Gaule, puissent servir à notre étude : les usages ont déjà subi trop de modifications pour que l'on ose espérer y découvrir quelques notions primitives. Le droit que l'on invoque a perdu beaucoup de rapports avec le droit précédent, les sources ont changé, le droit devient local et se laisse dominer par des intérêts particuliers, enfin la langue juridique n'est plus la même, le droit est écrit désormais en langue vulgaire.

Un autre tort est de considérer le droit germanique comme un droit constitué à l'égal du droit romain : le droit germanique est un droit en formation qui présente quelques ressemblances avec les lois romaines des premiers siècles (2).

---

(1) Voyez par exemple sur *agramire*, Jobbé-Duval, *De la Revendication des meubles*, pp. 31, 34 et sq.

(2) Comparez : Platon, XII, Νομων § 8 ; Gaïus, III, § 189, 193 ; Loi Salique em. XXXIX, *De vestigio minando* ; Loi Ripuaire, XLVII. *De vestigio minando* ; Loi de Vestrogothie, livre du Vol, V (Beauchet, p. 238) ; Cf. Dareste, *Journal des Savants*, 1881, pp. 306 et 500.

Enfin, le droit des Francs vient-il exclusivement du droit germain ? Je ne le pense pas.

35. — Avant leur grand départ pour cette émigration qui les amena en Gaule, les Francs étaient, selon les données historiques actuelles, à la base de la Scandinavie. Que les coutumes germaniques aient eu quelque influence, c'est probable, mais il est certain que le droit des lois Saliques et Ripuaires a de grandes analogies avec la législation de la presqu'île septentrionale. Est il donc possible de retrouver la source de certains usages, subsistant dans la coutume franque ? C'est ce que nous allons essayer d'établir.

Cette étude sera très utile pour nous permettre d'indiquer ce qui dans les lois franques appartient peut-être aux coutumes primitives. Nous pensons de plus éclaircir un point particulier : on a soutenu que la propriété des meubles chez les Germains s'acquérait par le seul fait de la possession, sauf le cas de vol, la revendication des meubles étant ainsi exclue en règle générale (1). Mais il paraît bien plus probable que, dans la plupart des cas, la simple possession ne donnait pas la propriété, et que la revendication des meubles a toujours été admise partout en principe, quoique sous certaines limitations.

36. — La plus ancienne loi de Suède est celle dénommée *Westgota-lagen*, loi de Vestrogothie. Elle ne date il est vrai que de la fin du XII[e] siècle, mais elle garde tout intérêt, car la Suède était restée fort en retard sur les contrées voisines (2). De plus le droit romain à cette

---

(1) C'est de là que découlerait le brocard de Bourjon et l'art. 2279 du Code Civil : « En fait de meubles, possession vaut titre. » Cf. Ortlieb, *Des effets de la possession des meubles*, p. 76, 78 ; Franken, *das französische Pfandrecht im Mittelalter*, I Abth, 1879, p. 292. — De Gourmont : *Possession des meubles*, p. 92 et sq.

(2) Beauchet, *Loi de Vestrogothie*, p. XIV.

époque n'y avait pas encore pénétré. Cette législation est donc une législation nationale donnant lieu aux rapprochements les plus curieux.

Avant leur invasion les Francs devaient connaître la propriété immobilière, sinon individuelle, du moins familiale. Sans recourir à la légende (1), il est très utile de remarquer avec quel soin la *lex antiquior* de Vestrogothie (2) s'occupe de tout ce qui touche à l'agriculture, quel respect elle exige de la propriété privée, des récoltes, des instruments aratoires, toutes dispositions qui n'auraient point été si perfectionnées si la propriété immobilière venait seulement de naître.

L'immeuble joue déjà un rôle prépondérant dans l'économie sociale. Un livre entier de la loi est consacré au règlement des modes d'acquisition, du bornage, de la revendication immobilière. Dans l'article 3, nous trouvons une disposition qui a laissé des traces dans les lois barbares du sud, et qui découle de l'ancienne co-propriété familiale : Si on veut vendre son immeuble, on doit l'offrir à son héritier ; on fixe à ce dernier un délai pour manifester sa volonté ; si l'héritier ne vient pas au rendez-vous devant l'assemblée des magistrats et des propriétaires, celui qui veut vendre se fait reconnaître par jugement le droit d'aliéner au plus offrant (3).

37. — Quant aux meubles, ils ne sont pas placés dans une situation inférieure : les meubles importants même, l'or, l'argent, le bétail, les maisons, sont vendus en présence d'un ami et de deux témoins.

La revendication est accordée dans des cas très nom-

---

(1) Légende de Gifione, *Ynglinga saga*, V.

(2) Nous ne consultons ici que la *lex antiquior* de la *Westgötalagen* et suivant le texte de M. Beauchet, *loc. cit.*

(3) Beauchet, *loc. cit.*, p. 216.

breux (1) ; elle semble être la seule action réelle qui serait intentée, même au cas de commodat ou de dépôt. Cette revendication est toujours basée sur la propriété (2).

Dans les articles 3 à 7 du livre du Vol, le législateur s'occupe spécialement du délit qui sert de titre au livre.

Une chose a été enlevée et le voleur n'a pas été pris en flagrant délit. Le propriétaire a le droit de suivre sa chose. Si les traces le conduisent à la maison du voleur, il convoque les voisins et oblige l'individu soupçonné à lui ouvrir sa maison (3). Le propriétaire et le voisin, tous deux sans manteau, nu-pieds, entrent. Si la chose est retrouvée sous clef ou cachée, l'individu est convaincu de vol et doit payer l'amende. — La perquisition est-elle refusée, il y a présomption de vol (4), l'individu soupçonné encourt l'amende. Puis il y a lieu à une action en justice sur ce qu'il a été appelé voleur, il doit se justifier avec deux *tylfter* (5) et le serment préalable de quatre hommes ; s'il échoue dans sa preuve, il paiera l'amende comme le dit la loi.

Telle est la procédure au cas de vol proprement dit, mais à l'article 8 du même livre, la loi suppose le cas général de perte de possession : le propriétaire trouve entre les mains d'un tiers un objet mobilier lui appar-

---

(1) Il ne faut pas se laisser influencer par le titre du livre où il est traité de la revendication : livre du Vol ; souvent le titre est étranger à certains articles, ainsi les premiers paragraphes du livre des Injustices sont consacrés aux règles de l'élection des rois.

(2) Voyez livre du Vol, art. 6 à 13.

(3) Cf. *Lois des Burgondes*, tit. XVI, § 1.

(4) Cf. *Loi Salique emendata*, tit. XXXIX ; *Loi des Ripuaires*, XLVII, § 2 ; *Loi des Burgondes*, tit. XVI, § 1.

(5) *Tylft*, réunion de douze cojureurs attestant la sincérité du serment prêté.

tenant ; ce tiers doit lui donner caution, sous peine, en cas de refus, d'encourir une amende (1).

Le tiers appelle alors en garantie son vendeur et le met en possession de la bête dérobée. Ce vendeur devient alors défendeur à la demande en revendication, mais il a encore le droit de se retourner contre son auteur propre. Le nombre des recours successifs est limité à trois.

Le dernier vendeur ne peut se libérer qu'en jurant avec témoins que l'animal « est né à la maison, qu'il a bu et tété le lait à la mamelle de la mère et qu'il en est propriétaire ». Si le vendeur ne peut pas jurer, le revendiquant prêtera alors serment que c'est bien sa chose et le vendeur sera condamné.

Cette procédure est des plus intéressante. En effet, il n'y a qu'une seule revendication que l'on exerce contre tout possesseur, libre à ce possesseur d'appeler son vendeur en garantie. Ensuite, on voit que le revendiquant est tenu de prouver les faits qu'il avance, le refus de serment de la part du défendeur ne lui donne pas nécessairement gain de cause.

33. — Tels sont les points les plus curieux de l'ancien droit suédois ; nous n'en avons donné qu'un léger aperçu, mais déjà nous avons signalé de nombreux points de ressemblance qui, à travers les modifications introduites par l'influence du milieu, laissent entrevoir une origine commune et permettent d'attribuer aux institutions un caractère d'ancienneté indubitable.

---

(1) La caution n'est pas un séquestre, car la chose reste entre les mains de celui qui a fourni la caution jusqu'à la fin du procès. (Cf. Beauchet, note 4, p. 242.)

L'HISTOIRE

PREMIÈRE PÉRIODE

Des origines à la renaissance du droit romain

CHAPITRE PREMIER

APERÇU GÉNÉRAL

39 — Lorsque les Romains firent la conquête de la Gaule, il semble que la propriété immobilière individuelle existât depuis longtemps.

Dans ses Commentaires, César parle souvent d'*aedificia* (1) ; ces *aedificia*, sans correspondre toujours à la villa romaine comme le voudrait M. Fustel de Coulange (2), étaient de petites fermes éparses dans la campagne, élevées au centre même des terrains que le paysan cultivait.

Ailleurs, l'historien cite des procès *de finibus*, pour la délimitation de champs en culture et il oppose, à ce propos, les Gaulois aux Germains.

Il y avait certainement des impôts fonciers, car nous savons que les druides en étaient exempts.

---

(1) Caesar, *De Bello gallico*, VI, 6 ; VII, 14 ; VIII, 3, 10.

(2) Fustel de Coulange, *Le Problème des origines de la propriété foncière* (1889), p. 91-92.

Lorsque la Gaule devint romaine, elle adopta aussitôt les usages, la langue, le mode d'existence et jusqu'aux goûts des vainqueurs.

> Οἱ βάρβαροι ἔτι οντες, dit Strabon (1), ἀλλα μετακειμενοι το πλέον εἰς τον Ρωμαιων τυπον καὶ τῃ γλωττῃ καὶ τοῖς βιοις, τίνες δε καὶ τῃ πολιτειᾳ.

Et la civilisation romaine fut non pas subie mais acceptée avec joie, car cette civilisation n'était pas seulement celle d'un peuple, mais celle de l'humanité même.

Pendant la période gallo-romaine, le sol prend une importance excessive : c'est lui qui sert à fixer l'impôt, l'impôt se percevant d'après le revenu que les immeubles font supposer. La terre était le principal élément de considération, les possesseurs de grandes propriétés arrivaient seuls dans les cités aux charges de la curie (2). Et il était défendu aux décurions d'aliéner leurs immeubles (3).

40 — Mais voici venir les invasions que la Providence appelle du Nord pour renover cette société romaine vieillie et décadente où le Christianisme avait déjà semé sa sublime doctrine, impuissant toutefois à arrêter la corruption d'un monde expirant.

Trois forces alors se trouveront en présence qui, se pénétrant mutuellement, feront la France du Moyen âge : le droit romain, le Christianisme, la barbarie.

Les coutumes barbares apporteront dans le régime des biens des notions de communautés familiales, qui, longtemps encore, seront très vivaces ; la propriété des meubles au contraire, si importante autrefois chez les

---

(1) Strabon, IV, 1.
(2) Code Théodosien, XII, 1, 5, 33.
(3) Code Théodosien, *De praed. et mancip. curial.*, XII, 3, l. 1.

Germains, passera au second rang, et le triomphe définitif de la terre aboutira à la féodalité.

Les Barbares n'ont pas encore l'esprit judirique assez formé pour trouver un système de propriété immobilière, ils prennent ce que leur offrent les institutions romaines, en y introduisant leurs usages propres : aussi est-il impossible d'exposer nettement le régime des immeubles à cette époque ; tout se pénètre, se modifie, et des coutumes inconnues au monde romain prennent naissance. Il n'y a pas lieu de parler encore des droits réels et de la qualité qu'ils prendront. L'état de la civilisation n'est pas assez avancé pour que l'on puisse constater leur naissance. Quelques formules (1) parlent du droit d'usufruit, mais c'est évidemment un emprunt au droit romain non consacré dans les législations barbares.

41. — A la fin de la période carolingienne, le régime de la propriété immobilière se modifie de plus en plus, il prend une importance extraordinaire.

Les rapports de l'homme avec la terre se font plus nombreux, la propriété du sol entraîne de multiples droits qui prennent le caractère du sol même : dîmes, péages, obligations foncières en général.

La revendication des immeubles, presque absente des lois barbares, se forme et s'assouplit. On n'a pas encore toutefois la forme directe de la revendication : le demandeur se plaint encore d'avoir été injustement privé de la possession de son bien, le défendeur doit la lui restituer.

A notre époque, on marche à grands pas vers la féodalité absolue, c'est-à-dire vers l'exaltation de la terre,

---

(1) Marculfe, liv. I, form. 17 (Zeumer, p. 87) ; form. de Tours (Zeumer, p. 138).

de l'immeuble par excellence. La distinction des biens en meubles et immeubles va recevoir sa consécration suprême : les meubles seront méprisés et traités comme quantité négligeable ; le caractère d'immeuble sera attribué à toute chose corporelle ou incorporelle, susceptible d'être un élément du patrimoine.

42. — A la dissolution de l'empire de Charlemagne ce fut une période de trouble et d'incertitude.

L'application au pouvoir royal des règles germaniques sur les successions partagea l'Empire. Au lieu d'un royaume, il n'y eut plus que des fragments de royaume.

L'autorité du pouvoir central en est amoindrie. Des compétitions héréditaires se produisent, et toute une aristocratie militaire s'élève, avide d'obtenir, comme récompense des services rendus, les concessions les plus vastes. Louis le Pieux cède la terre du fisc non en bénéfice mais en toute propriété.

De ce chaos des hommes et des choses naquit la féodalité.

Ce régime suppose deux faits essentiels : la possession de la terre et la hiérarchie sociale. Pour base très stable, il a l'immeuble, et il s'établit une hiérarchie des terres qui fait la hiérarchie des personnes.

Le droit public n'existe pas ou plutôt a été absorbé par le droit privé. Il y a confusion entre la souveraineté et la propriété.

Pas de seigneur sans terre, pas de terre sans seigneur.

Alors il y aura cette royauté de la terre qui durera bien après la chute du système féodal, jusqu'à la Révolution.

Tout homme appartient à la terre depuis le serf jusqu'au duc, qui doit foi et hommage de son fief au roi. Et le roi lui-même n'est reconnu comme chef de tous que parce qu'il est le suzerain du territoire entier.

43. — Le suzerain aliène la terre, mais il se réserve un droit, droit supérieur, qui fera partie de son patrimoine.

Et ce droit du seigneur sur la terre est si important que Cujas pourra encore au XVI^e^ siècle définir le droit du concessionnaire un simple droit de jouissance !

> Jus praedio alieno in perpetuum utendi fruendi quod pro beneficio dominus dat.

Il y a donc là apparition d'éléments entièrement nouveaux, inconnus à la législation romaine, inconnus à la législation germanique.

Les droits retenus sont fort nombreux et leur ensemble prendra un nom particulier :

« J'ai vu, dit Denizart (1), à Harbonnières en Picardie, une ancienne coutume locale très informe, où les droits seigneuriaux étaient nommés droitures. »

Comme prix de la concession du fief, le seigneur retient en général deux sortes de droits :

Les uns, nommés droits utiles, tels que le retrait féodal, les droits de mutation, lods et ventes, relief, acapte, le droit de s'opposer au démembrement utile...

Les autres simplement honorifiques: le seigneur reçoit la foi et l'hommage du vassal, le dénombrement, etc.

Ces obligations envers le suzerain représentent à proprement parler le prix de la terre, mais il est d'autres droits qui touchent plus à la souveraineté : droits de lever l'impôt, de rendre la justice ; droits sur les successions en deshérence, sur les biens des aubains.

On comprend facilement la place importante que de tels profits tenaient dans le patrimoine. Ce fut le propre de la féodalité de donner un caractère à ces droits.

---

(1) Denizart, *Collection de décisions*, v° Droitures.

44. — Elle les fit immobiliers.

Et cela arriva très naturellement avec les idées de cette époque.

Il y avait une tendance générale à l'immobilisation parce que l'immeuble était alors l'élément de richesse par excellence. Le droit aux services remplaçait dans le patrimoine cette terre dont la jouissance était concédée ; ces services, dus à l'occasion d'un immeuble, devaient donc être immobiliers.

Il faut bien remarquer combien cette conception du droit coutumier est originale. Le cessionnaire ne contracte qu'une obligation de faire, une simple créance. Or cette créance incorporelle, les Romains ne l'avaient comprise ni mobilière ni immobilière, le Moyen âge lui attribua un caractère spécial.

Pierre de Fontaines marque fort exactement cette importance donnée aux droitures en les opposant aux meubles :

> Nos apelons héritage toutes les tenеures et totes les droitures qui nos eschéent de père ou de mère, ou de autres persones de nostre lignage..... mès muebles et chateus n'apelons nos pas héritage, encore nos soient-il eschéu des devant dites persones par prometre (parenté) (1).

Et dans ces droitures immobilières, voici même des droits de souveraineté, impliquant avant tout des prestations personnelles.

Tout cela s'explique cependant avec cette conception des choses qui confond les droits féodaux avec la seigneurie elle-même. Ces droits féodaux perdent leur caractère d'obligation personnelle parce qu'ils frappent l'habitant à cause de la terre ; désormais ils font partie du patrimoine du suzerain, cessibles et héréditaires.

---

(1) Pierre de Fontaines, *Conseil*, chap. XXXIII, n° 12.

Cela nous étonne aujourd'hui parce que nous jugeons presque avec des idées romaines. Nous ne concevons les droits réels comme ne portant que sur la chose elle-même sans impliquer aucune prestation de la part du propriétaire de l'héritage asservi : ainsi le droit d'hypothèque.

Pour le Moyen âge la propriété n'est pas conçue normalement libre (1), et cette pratique, d'abord suivie pour les rapports du suzerain et du vassal, s'établit aussi pour les rapports purement privés : ainsi le bail à rente. — Un cours d'eau n'est pas une *res communis* à la disposition de tous, il appartient au seigneur : le duc de Guyenne afferme la Garonne.

45. — Dans cette période donc le droit immobilier est tout. On s'occupe de régler les successions des immeubles, on protège les immeubles propres des époux..... et on ne songe guère au droit des meubles.

Le droit immobilier, a-t-on fait observer (2), semble se partager entre les différentes classes de la société. « Le premier était celui des nobles, du clergé et des paysans, le second était celui des bourgeois et des commerçants.

« Le premier régnait dans les campagnes, les châteaux, les fondations religieuses et pieuses ; le second dans les villes, les marchés et les bourses. »

Le droit des meubles sera donc appelé à suivre l'évolution des droits de la bourgeoisie et le développement des relations commerciales. De même que jusqu'à la Révolution, la bourgeoisie ne jouera qu'un rôle infime dans l'Etat, de même plus longtemps encore le droit des meubles sera méprisé : *Abjecta et vilis mobiliaria possessio !*

---

(1) L'alleu devient une exception.

(2) Van Bemmelen, *Système de la propriété mobilière*, p. 100.

CHAPITRE II

INFLUENCE DES JURIDICTIONS ECCLÉSIASTIQUES

46. — Un des moteurs importants qui ont aidé à la formation de la théorie de la distinction générale des biens en meubles et immeubles (1) fut cette grande lutte qui dura presque pendant tout l'ancien régime entre la juridiction civile et la juridiction ecclésiastique.

Au Moyen âge, le pouvoir judiciaire de l'Eglise, qui depuis les empereurs romains avait traversé victorieusement les invasions, s'affermit de plus en plus.

Du onzième au treizième siècle la juridiction ecclésiastique étend sans cesse le cercle de sa compétence où elle fait rentrer toutes les causes touchant à l'ordre spirituel.

L'Eglise use d'une procédure aux règles bien supérieures à celles de la juridiction civile tout empreinte de traditions germaniques : aussi les clercs n'entendent-ils jamais être jugés par la justice séculière, les

(1) Spécialement de la théorie des actions mobilières et immobilières.

laïques eux-mêmes cherchent cette juridiction et le pouvoir civil devra lutter pour regagner le terrain perdu. Les conflits ne cesseront de s'élever sous Philippe Auguste et ses successeurs ; l'assemblée de Vincennes (1329) ne parviendra pas à les faire disparaître.

47. — L'importance de la délimitation des juridictions se fait sentir dans les *Coutumes de Beauvoisis* où le chapitre XI en 49 articles traite des *Cours d'Eglise.*

Beaumanoir indique ainsi les cas de juridictions ecclésiastiques (1) :

> Li cas de quoi le juridition apartient à la sainte Eglise, si est des clercs, c'est à savoir de toz les conteu qui poent mouvoir entre clercs, de muebles, de catix et d'action personeles et des biens qu'il ont de la sainte Eglise, exceptés les héritages qu'il tiennent en fief lai ou a cheus ou à rente de segneur, car quiconques tiengne tex héritages, le juriditions en apartient au segneur de qui li héritages est tenus, si comme dit est.

En règle générale donc le clerc peut être traduit devant la juridiction séculière en matière personnelle ; en outre, selon la règle *mobilia sequuntur personam*, on décide que les actions se rapportant aux meubles doivent également être portées devant le for ecclésiastique.

En 1205, en Normandie, l'évêque connaît de *catallo clerici.*

On devra s'adresser à l'Official pour les dettes des clercs, car les dettes sont une charge des meubles et les meubles ne peuvent être saisis par la justice séculière.

Quant aux actions réelles (2), elles étaient consi-

---

(1) Beaumanoir, *Coutume de Biauvoisis*, XI, 7. — Beugnot, page 160.

(2) Réel ici est synonyme d'immobilier, comme aujourd'hui encore on parle dans le contrat de mariage de réalisation,

dérées comme appartenant en propre à la juridiction laïque (1).

Les termes d'actions réelles et d'actions personnelles sont des termes bien vagues.

« L'action personnelle regarde directement et immé-
« diatement la personne du défendeur ainsi que les
« effets mobiliers qui la suivent.

« L'action réelle a pour objet spécial les immeubles
« véritables ou fictifs dont le demandeur se prétend
« propriétaire ou créancier. »

Mais d'une action à l'autre il y a bien des degrés !

Il est facile de voir ce qui va se produire.

Pour déterminer les limites des deux juridictions tout devra se partager en meubles et immeubles ; les choses incorporelles devront forcément rentrer dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Dans la lutte qui va s'ouvrir, l'Eglise tendra toujours à faire considérer une action comme mobilière pour en obtenir la compétence, la justice séculière, au contraire, verra partout des actions immobilières.

Un clerc veut faire reconnaître en justice un billet sous seing privé : l'Official prend cela comme demande purement personnelle. Le juge séculier, lui aussi, déclare en connaître, la reconnaissance du billet en justice entraîne hypothèque sur les biens du débiteur, c'est donc une action réelle.

48. — Les Coutumes et les Ordonnances avaient essayé de régler la compétence.

En Normandie, à la fin du XIIe siècle, on fait une différence bien tranchée entre les meubles et les immeubles : le juge séculier doit juger les demandes relatives aux immeubles et aux droits immobiliers.

---

(1) Cf. Pour l'Espagne, Covarruvias de Leyva, *Œuvres*, Lyon, 1661 ; pour la France : *Mémoires du clergé*, VI, p. 55, 58.

En 1205, un Etablissement de Philippe Auguste décide ainsi :

> Volunt Rex et barones quod vidua possit conqueri Regi vel Ecclesiæ si voluerit de dotalitio, si non moveat de feodo (1).

L'article 2 d'une Ordonnance de Philippe le Bel de 1290 déclare :

> Bona mobilia personarum Ecclesiasticarum et clericorum clericaliter viventium capi vel justiciari non possint in aliquo casu per justitiam secularem (2).

L'Eglise se reconnaît également exécutrice des testaments. Comme il était d'usage d'y faire quelque legs pieux pour le salut de son âme, on y suppléa dans les successions ab intestat. A Angers, à Chartres, à Orléans et dans d'autres villes, l'évêque réclame les meubles des intestats (3).

En Lorraine, à la Conférence de la Malgrange, en 1704, nous voyons encore l'évêque renoncer aux successions mobilières des curés qui meurent intestats (4).

49. — La lutte du pouvoir laïque contre les officialités fut longue et il est intéressant pour notre étude d'en noter quelques points principaux.

Philippe le Bel décide en 1290 que les meubles des clercs pourront être saisis sur l'ordre exprès du roi.

En 1291 le Parlement déclare que l'Official de Bourges ne peut apposer les scellés sur les meubles des clercs, là où l'évêque n'a pas la justice temporelle (5).

L'Official de Bourges, lui, réclame la connaissance des actions réelles des clercs en matière non féodale.

---

(1) *Recueil du Louvre*, I, p. 40.
(2) *Recueil du Louvre*, I, p. 319.
(3) Paul Fournier, *Les Officialités au Moyen âge*, p. 89.
(4) Thibault, *Histoire bénéficiaire de Lorraine*, p. CXXIX.
(5) Olim, II, p. 323.

En 1307, Nogaret, ambassadeur de Philippe le Bel, remet au pape Clément V un écrit demandant la condamnation de la mémoire de Boniface VIII. Il y est déclaré que toutes les actions concernant les héritages des clercs sont de la connaissance du roi :

> Item certum est, notorium et indubitatum, quod de hereditatibus et juribus et rebus immobilibus ad jus temporale spectantibus, sive petitorio agatur, sive possessorio, sive pertineant ad Ecclesias et ecclesiasticas personas sive ad dominos temporales, agendo et defendendo cognitio pertinet ad curiam temporalem, specialiter autem domini Regis ipsius (1).

En 1329, on réunit une assemblée de clercs et de laïques. Pierre de Cugnières, parlant pour le roi, y proposa soixante six articles sur lesquels il démontra que les ecclésiastiques abusaient de leur juridiction.

L'orateur dénonce cette tendance du juge d'Eglise à connaître des actions réelles surtout au possessoire, et cette prétention de procéder au partage non seulement des choses mobilières mais même des immeubles (2).

Pierre Bertrandi, évêque d'Autun, parla pour le clergé. Il demanda qu'entre clercs, l'Official gardât la connaissance des affaires personnelles, réelles et mixtes, des actions possessoires, des actions hypothécaires (3).

Cette conférence n'eut pas grand résultat (4) et les choses restèrent dans l'état où elles étaient auparavant.

Charles V rendit en 1371 une Ordonnance par laquelle il défendit à tous juges ecclésiastiques de connaître même par rapport aux clercs des actions réelles ou possessoires du cens et des rentes foncières (5).

---

(1) *Preuves des droits et libertez de l'Eglise gallicane,* III, p. 113.
(2) *Preuves des droits et libertez de l'Eglise gallicane,* I, p. 19.
(3) *Preuves des droits et libertez de l'Eglise gallicane,* I, pp. 39, 47.
(4) On y fait remonter parfois l'institution de l'appel comme d'abus.
(5) Isambert, tome V, p. 353.

Enfin l'Ordonnance de François Ier de Villers-Cotteret d'août 1539 donna aux Officiaux des règles qui furent à peu près suivies jusqu'à la Révolution (1).

50. — Désormais le juge d'Eglise ne connaît plus des actions réelles ou immobilières et des actions mixtes qui participent à la réalité : telles sont les actions qui ont pour objet les arrérages d'une rente foncière ou même constituée dans les provinces où elle est réputée immeuble ; les actions tendant à l'acquisition de quelque droit réel comme l'action en reconnaissance de billet qui a pour fin l'hypothèque sur les biens du débiteur (2).

L'incompétence de l'Official pour connaître des matières réelles temporelles emporte l'incompétence pour ordonner une saisie-exécution. Le Parlement de Paris par arrêt de 1744 déclare nulle une saisie et vente de meubles d'un curé faite en vertu d'une sentence de l'Official de Noyon.

A fortiori, a-t-on jugé que l'Official est incompétent pour ordonner la saisie des immeubles (arrêt du Parlement de Paris du 5 avril 1727 contre l'Official de la Rochelle) (3).

L'Official ne peut même plus connaître des testaments ne renfermant que des legs pieux (4).

Toutefois, dans les coutumes du Boulenois, l'Official connaît des séparations de biens entre personnes mariées.

Il ne restait donc à l'Église que les actions nées de

---

(1) Néron, *Ordonnances*, I, p. 158.

(2) Gibert, *Institutions ecclésiastiques*, II, p. 390 ; Masuer, *Practique*, tit. VI, n° 1 et sq. p. 101.

(3) Voyez de même, *Journal des Audiences*, 3 août 1715, 7 sept. 1716, 23 janv. 1717, 30 av. 1717, tome VI, part. II, pp. 100, 335, 376, 437.

(4) Bardet, *Recueil d'arrêts*, p. 129.

créances purement personnelles ; les clercs eux-mêmes désertèrent souvent les Officiaux qui ne pouvaient donner des sanctions suffisantes à leurs jugements.

La conséquence de ces diverses revendications du pouvoir civil et du pouvoir ecclésiastique, et c'est là un résultat important, fut de donner à une action un caractère mobilier ou immobilier. Nous verrons plus loin le principe suivi dans l'attribution de ce caractère.

CHAPITRE III

DES IMMEUBLES ET DES MEUBLES

ARTICLE PREMIER

DES IMMEUBLES

§ I. — De l'Invasion des Barbares a la Féodalité.

51. — Est-il vrai, comme on l'a prétendu, que les coutumes germaniques aient creusé, pour la période où nous entrons, un abîme profond entre le régime des immeubles et celui des meubles ?

Est-il vrai que ces coutumes aient attribué à l'immeuble la propriété par excellence, propriété seule défendue par la revendication, propriété nettement distinguée de la possession ? Est-il vrai que l'immeuble, en tant que tel, ait joué un rôle prépondérant dans la succession ?

Est-il certain que le meuble, au contraire, ait été placé dans une situation inférieure, s'acquérant par la seule possession, rarement susceptible de revendication, abandonné aux filles dans la succession, jouissant en un mot d'une propriété imparfaite ?

Faut-il dire avec M. Franken (1) que « le meuble n'est « susceptible que de possession, et encore d'une seule

(1) Franken, *Das französische Pfandrecht im Mittelalter*, 1 Abth., pp. 267 et 292.

« espèce de possession qui est la même pour la propriété « et le droit de gage, ces deux droits n'étant autre chose « que possession, c'est-à-dire nue détention », que « la « propriété des plus anciens jurisconsultes germaniques « n'était que le rapport extérieur du nu avoir physique « des meubles »?

Est-il vrai, en un mot, qu'à cette époque on ait déjà appliqué la maxime *vilis et abjecta mobilium possessio?*

Je ne le crois pas.

Dans l'étude du droit de la période franque nous trouverons une certaine faveur pour les biens immobiliers, un régime spécial pour les immeubles patrimoniaux; mais les meubles ne sont pas encore relégués dans les valeurs moindres.

Il faut se souvenir que, pour les immeubles, la notion de la propriété de la famille est encore assez vive, tandis que les meubles sont soumis depuis longtemps à la propriété individuelle : il en résultera une législation différente pour les successions; les meubles également répondront seuls des dettes, les immeubles ne seront pas saisis.

En résumé la situation des immeubles a une grande tendance à devenir prépondérante, celle des meubles reste normale sans descendre bien bas.

52. — De l'étude des sources, nous avons pu conclure qu'il est probable qu'à leur arrivée en Gaule, les Francs connaissaient la propriété immobilière individuelle.

Cette propriété individuelle s'est développée aux dépens de la culture en commun (1) et la loi Salique la protège d'une manière toute spéciale.

---

(1) Voyez la réfutation de l'opinion de M. Glasson sur la communauté de la terre dans : Fustel de Coulanges, l'*Alleu et le Domaine rural*, pp. 175 et sq. et Glasson, *Histoire du droit*, tome III, pp. 68 et sq.

On lit au titre XXVII, *De furtis diversis* § 5, de la loi Salique :

> Si quis in messe aliena pecus suum in furtum miserit DC dinarios culp. judicetur.

On condamne à six cents deniers celui qui mène son troupeau dans le champ ensemencé d'autrui : cette amende punit surtout la violation de la propriété d'autrui, car souvent le dégât n'atteindra pas cette valeur.

Les fours et moulins qui plus tard deviendront propriété banale étaient alors dans l'appropriation privée.

> Loi Salique, XXII, § 1 : Si quis ingenuus in molino alieno anona furaverit, cui molinus est, hoc est ipso molinario.....

Le molinarius, *cui molinus est*, est ici un véritable propriétaire et non un gardien ou un serf (1).

Dans les formules les moulins semblent être considérés comme immeubles et font partie des *aedificia* (2).

D'autres dispositions (3) viennent encore protéger la propriété immobilière de chacun, mais, à propos de l'immeuble, une question fort discutée se pose : qu'était ce que cette *terra salica*, dont la dévolution est réglée au titre *de Alode?*

53. — Cette étude est fort importante, car une opinion émise par M. Laboulaye donnerait, en droit franc, une importance considérable à la distinction des biens en meubles et immeubles.

---

(1) Cf. *Lex Salica*, XXII, § 2 et 3; *Edict. Rotharis*, CXLIX, CL, CLI; *Lex Alaman*, II, LXXXVI (Pertz, Leg. III, p. 76); *Cartulaire de Cluniac*, n° 29 (a 887).

(2) Form. Marc. I. 13; II, 3, 4, 7, 19.

(3) *Lex emendata*, tit. X, § 9, tit. XXIX, § 26; *Lex Wisig.*, III, 5; *Lex Burg.*, tit. XXVII et LV; *Lex Baiuv.*, tit. XII et XVIII, § 1 et 2.

Selon ce premier système (1), qui est le plus absolu, la *terra salica* comprendrait tous les immeubles du patrimoine.

Seulement, dès l'abord dans cette théorie, une difficulté : dans la loi Salique il y a un article célèbre qui exclut la femme de la succession de la *terra salica* (2), or d'autres textes posent en principe que la femme devient propriétaire *ex hereditate paterna* ou *materna*.

A cela on a répondu : l'article est mal interprété, il crée seulement une incapacité pour la femme à concourir avec les héritiers mâles du même degré à la succession des biens immobiliers, elle ne l'emportera que sur les parents d'un degré plus éloigné.

Mais ceci s'affirme sans preuve et ce premier système ne pourrait être admis que pour l'époque où les Germains, ne connaissant pas la propriété immobilière individuelle, n'avaient pour tout bien de cette nature que la *sala*.

54. — De l'idée de la *sala*, un deuxième système déduit que la *terra salica* serait cette portion de territoire détachée de la propriété de la tribu dont parle Tacite, *suam quisque domum spatio circumdat*. Cette opinion fut avancée par Eckhard (3), adoptée par Montesquieu (4) et développée par Guérard (5).

---

(1) Laboulaye, *Mémoire sur la propriété foncière*, p. 417.

(2) *Loi Salique*, tit. LIX, § 6, manuss. 4403, éd. Pardessus, p. 111 : « De terra vero salica in muliere nulla pertinet portio, qui fratres « fuerint, et ad virile sexu tota terra pertineat. »

(3) Eckhard, *Commentaire de la loi Salique*, publié par Hérold, p. 107.

(4) Montesquieu, *Esprit des Lois*, XVIII, ch. 22 ; Moreau, *Principes de législation*, tom. II, p. 130.

(5) Guérard, *Polyptyque de l'abbé Irminion*, prolég., pp. 118, 119, 120.

Ce système n'est pas confirmé par les textes et ne semble pas très rationnel.

Pourquoi les femmes qui pouvaient hériter de prairies, de forêts, n'eussent-elles pu hériter de terres parce qu'elles attenaient à une habitation ?

Au *liber possessionum* de l'abbaye de Wissembourg, on trouve un grand nombre de terres saliques, et il y en a qui ont plus de deux cents hectares ; ce ne peut donc être la *sala*, ou la terre comprise dans le vol du chapon.

55. — Un dernier système (1) semble bien préférable. La *terra salica* comprend les immeubles donnés aux ancêtres à titres de fiefs *(paternica)* et qui forment une succession devant être défendue par le guerrier.

Cette idée de la défense de la terre familiale appartenant à l'homme seul est en harmonie avec l'ancienne conception germanique de l'association des membres d'une même famille pour la protection de tous.

Au titre LVI, la loi Ripuaire donne la même solution que la loi Salique, pour ce qu'elle appelle l'*hereditas aviatica :*

> Dum virilis sexus extiterit femina in hereditatem aviaticam non succedat.

C'est, du reste, cette similitude des deux lois que Mably avait reconnue dans ses *Observations sur l'histoire de France* (2).

Lors donc que la maison et le terrain environnant ne furent plus le seul bien venant des ancêtres, le terme de *terra salica* s'est étendu et a compris tous les immeubles

---

(1) Pardessus, *Loi Salique,* Dissertation 14e ; Laferrière, *Histoire du droit civil de Rome et du droit français,* tome III, p. 187.

(2) Liv. II, ch. v, n° 7.

susceptibles de transmission héréditaire et dans les formules du v^e^ siècle, *terra salica* est opposé à *acquisitum*.

56. — Voilà donc quelle doit être la compréhension du terme *terra salica*, et de sa dévolution naît une distinction nouvelle, inconnue à Rome, une distinction entre la masse des biens et une part spéciale des immeubles.

Cette distinction, qui repose, non sur le mépris des meubles, mais sur la notion de la propriété de la famille, sera la base du système successoral. Et sous la féodalité, découlera, de ces idées, ayant alors perdu tout sens, la règle : *vilis et abjecta mobilium possessio*.

Au contact de la civilisation romaine, le régime de la propriété immobilière apparaîtra sous des formes diverses. La terre obtient le bénéfice de l'immunité. Il y a les tenures proprement dites : précaires et bénéfices, les tenures des colons et des lites, les tenures serviles.

Toutefois les immeubles devaient faire rarement l'objet de transactions ; dans la loi Salique on ne rencontre aucune procédure spéciale pour la revendication d'un immeuble.

57. — Certains auteurs (1) ont pensé qu'à cette époque il existait des conditions d'inaliénabilité à l'égard de certains immeubles. Il aurait fallu, par exemple, le consentement des proches parents ou des héritiers. C'est ce que nous avons déjà rencontré en droit scandinave (2).

Mais il semble bien qu'à notre époque cette coutume soit presque complètement tombée en désuétude et que

---

(1) Klimrath, *Travaux sur l'histoire du droit français*, I, p. 380, 383 ; Laboulaye, *De la propriété foncière en Occident*, p. 172 ; Lehuërou, *Histoire des institutions carolingiennes*, p. 55 ; Pardessus, *Loi Salique*, p. 721.

(2) Cf. n° 36.

ce n'est pas là qu'il faut chercher l'origine du retrait lignager ou des réserves coutumières.

Le seul texte de loi que nous rencontrons n'est donc qu'une exception, dernier vestige d'une institution morte.

La loi des Saxons (tit. XVII) oblige l'homme libre à offrir tout d'abord à ses parents et à son tuteur, et seulement ensuite à qui il voudra, l'immeuble qu'il vend par besoin :

> Liber homo... si hereditatem suam necessitate coactus vendere voluerit, offerat tutori suo vel ei qui tunc erat a rege super ipsas res constitutas... Si nullus voluerit, vendat eam cuicumque volet.

Il y a encore le titre LXXXIV de la loi des Burgondes, mais c'est là un cas particulier. Celui qui n'a pas d'autre immeuble ne peut aliéner son lot.

> Quia cognovimus Burgundiones sortes suas nimia facilitate distrahere, hac præsenti lege credimus statuendum ut nulli vendere terram liceat, nisi illi qui alio loco sortem aut possessionem habet.

C'est, si j'ose employer ce mot, plutôt une mesure de police, pour empêcher qu'un trop grand nombre de Burgondes vendent leurs biens et vivent de pillages et de rapines.

58. — Ce qu'il y a de certain, c'est l'importance attachée aux formalités du transport des immeubles.

En général la forme est toujours solennelle.

L'aliénation des immeubles doit être accompagnée de tradition. Il y a investissement et dévestissement avec formalités spéciales et symboliques.

Dans le droit primitif, la transmission de la terre se fait devant l'assemblée, *in mallo legitimo*, et en présence des héritiers (1).

> Wer land will kaufen, der soll Leute rufen.

(1) Les héritiers sont là surtout pour assurer une preuve dans l'avenir ; cf. Glasson, *loc. cit.*, p. 193.

La loi Ripuaire dit :

> Si quis villam aut vineam vel quamlibet possessionculam ab alio comparaverit et testamentum accipere non potuerit, si mediocris res est cum VI testibus, si parva cum tres, si magna cum XII ad locum traditionis, pretium tradat et possessionem accipiat (1).

L'écrit n'était donc pas nécessaire pour la vente, mais alors les témoins étaient obligatoires. On prenait également des enfants auxquels on donnait des soufflets afin de graver le fait dans leur mémoire :

> Et unicuique de parvulis alapas donet et torqueat auriculas ut ei in postmodum testimonium præbeant.

La tradition se faisait ensuite *per festucam, per ramum, per wasonem, per herbam.*

Pour les meubles, la simple tradition suffit pour en transférer la propriété. Par ce seul fait le propriétaire perd tous ses droits sur sa chose.

§ II. — Le Moyen age.

59. — Dans les pays du Nord, la distinction des biens en meubles et immeubles sera désormais une division générale et artificielle.

Division générale : elle embrasse tout ce qui est susceptible d'entrer à titre de bien dans le patrimoine.

Division artificielle : elle ne correspond plus exactement à la nature des choses, elle comprend même des droits incorporels.

C'est vraiment à partir du Moyen âge que nous allons voir grandir cette division qui sera la base du Code civil.

---

(1) Lex Rip., LX, § 1.

Du jour où elle est formée, elle prend la première place dans toute classification des biens. Elle règle le partage des successions, les reprises matrimoniales, la saisie du temporel des prélats, la confiscation des meubles appartenant aux vassaux.....

Aux immeubles seuls, enfin, s'appliquent les règles de la féodalité : l'héritage peut être tenu en fief ou en censive, non le meuble.

1° Des immeubles en général.

60. — A notre époque, nous ne rencontrons pas encore la dénomination d'immeuble, elle ne s'introduira que plus tard, sans doute, sous l'influence des idées romaines.

Ce n'est pas que, dans les anciennes formules, on ne rencontre les expressions *mobile* et *immobile*, mais les capitulaires comprennent, dans ces termes réunis, la terre et les objets mobiliers. Dans les textes des VIII^e^ et IX^e^ siècles, *mobilia et immobilia* signifient le sol et ses dépendances (1).

On dit très volontiers héritage. Et Beaumanoir intitule son chapitre XXIII :

> Quele coze est mueble et le quele est héritage selonc la coutume de Biauvoisis (2).

Et tout ce chapitre est consacré par Beaumanoir à la distinction des meubles et des immeubles. Ceci est d'autant plus remarquable, que la plupart des jurisconsultes de ce temps se sont souvent efforcés d'établir la dis-

---

(1) Sohm, *Das altdeutsche Reichs und Gerichtsverfassung*, tome I, pp. 117 et sq.

(2) Beaumanoir, *Coutumes du Beauvoisis*, cap. XXIII, édit. Beugnot, tome I, p. 332.

tinction, mais cela est épars dans leurs œuvres (1). Beaumanoir, seul, en fait l'objet d'une étude particulière.

> **61.** — L'éritage, dit Beaumanoir, si sont cozes qui ne poent estre meues et qui valent par anées as signeurs à qui il sont.

Voilà, certes, une définition qui est bien loin de la conception romaine et des principes modernes.

Et cette définition est tellement imparfaite, que voici une énumération où tout est pêle-mêle, immeubles par nature, immeubles par destination, droits incorporels.

> Comme teres gaignables, bois, prés, vignes, gardins, chens, rentes, fours, molins, pressoirs, mesons, qui sont droites tant comme des tiennent à quevilles ; yaues, uzages, mais qu'il soient tenu de signeurs ; corvées, homages, travers, tonlix : toutes tix cozes sont héritage (2).

C'est le propre de l'esprit humain, de marcher toujours du fait concret à l'idée abstraite. Pour aboutir à la généralisation il faut des siècles, et encore, auparavant, on doit passer par le brocard.

Pour composer sa définition, Beaumanoir semble avoir fait la liste de ce qui, à son époque, était réputé immeuble, puis, cet état dressé, avoir recherché le caractère commun aux divers biens rangés dans la catégorie des héritages.

Or, outre l'inaptitude à être mû, Beaumanoir exige un revenu périodique, caractère commun, il est vrai, mais qui peut aussi se rencontrer dans les meubles : il suffit de supposer le louage de chose.

Toutefois, sans s'arrêter à ce point de détail, il faut remarquer la manière formelle dont Beaumanoir oppose

---

(1) Pierre de Fontaines n'y consacre guère que le passage cité ci-devant n° 44. Le *Grand Coutumier de Normandie* n'en parle pas.

(2) Beaumanoir, *loc. cit.*

aux meubles, les rentes, les banalités, les corvées, l'hommage, tous droits considérés, comme ayant une existence indépendante des prestations qu'ils procurent.

Tous ces droits en effet sont perpétuels comme le droit du suzerain concédant auquel ils sont attachés, de plus ils produisent des revenus périodiques : les droits de mutation, de douane, de marché, de banalité donnent lieu à des perceptions en argent ; les droits de justice à des amendes.

Et ailleurs, le bailli de Clermont pose les premiers jalons d'une théorie moderne, il cherche à donner une qualification aux actions, à les classer. Il les range, non d'après leur cause, mais d'après leur objet, et il déclare action réelle celle qui tend à obtenir un immeuble, et action personnelle celle qui tend à acquérir un meuble. Cet essai de classification était sans doute dû à l'influence des juridictions ecclésiastiques ; au siècle suivant il donnera naissance au principe : *Quod tendit ad mobile, mobile, ad immobile, immobile.*

62. — On a prétendu parfois que Beaumanoir n'avait pas connu les immeubles par destination, on s'appuie sur ce principe que *l'on ne doit tenir à héritage nule coze qui muire, car ce qui muert, faut et heritages ne pot faillir* (1).

Il est vrai que Beaumanoir n'en fait pas une classe à part, et cependant dans son énumération, je trouve les pressoirs qui me semblent bien être des ustensiles à l'usage de l'exploitation du fonds et par conséquent des immeubles par destination.

Ne serait-il pas plus exact de dire que la théorie n'est pas encore formée à cette époque ? Nous aurons, du

(1) Beaumanoir, *loc. cit.*, p. 335, § 8.

reste, l'occasion de la voir s'étendre dans les siècles suivants.

2° De la rente.

63. — Voici une nouvelle valeur qui apparaît dans le patrimoine. La place qu'elle y tiendra désormais sera si importante qu'il est bon de lui consacrer dès cette époque un paragraphe spécial.

Par suite d'une fausse interprétation du texte de saint Luc (1) : *Mutuum date nihil inde sperantes,* le Moyen âge avait interdit le prêt à intérêt. Toute opération de ce genre était qualifiée usure et abandonnée aux seuls juifs.

Il arrivait cependant que celui qui avait une assez grande fortune immobilière eût besoin d'argent. Les lombards prêtaient à un taux fort élevé, et d'autre part l'aliénation d'un bien à prix d'argent ne pouvait être très facile à une époque où les gros capitaux étaient rares.

Les habitudes féodales vinrent au secours de l'emprunteur. Le contrat existant entre le vassal et son suzerain donna naissance par assimilation au contrat de rente. On étendit les charges réelles déjà créées. Celui qui avait besoin d'argent vendait un droit de rente sur son immeuble.

Rien ainsi n'était plus simple que la vente d'un droit sur un immeuble pour ne pas être soupçonné d'usure.

64. — En principe la rente était irrachetable à moins de convention contraire dans le contrat de constitut. Mais, de bonne heure, on dut permettre au débiteur de

---

(1) Saint Luc, *cap.* VI, 35 ; Saint Mathieu, *cap.* V, 42 ; Cf. *Exode* XXII, 25 ; *Lévitique,* XXV, 35 à 37 ; *Deutéronome,* XXIII, 19, 20.

libérer son bien ; de nombreuses Ordonnances intervinrent (1).

Malgré le rachat qui pouvait avoir lieu, n'étant qu'un démembrement de la propriété d'un immeuble, la rente ainsi établie était immobilière. En réalité, le possesseur ne la devait qu'à cause du fonds il pouvait s'en libérer par le déguerpissement.

Toutefois cette rente disparut peu à peu pour faire place à une rente de forme nouvelle et cela pour des raisons pratiques et des raisons économiques.

Pour des raisons pratiques : il y avait nécessité de faire intervenir un immeuble ; il était donc impossible à celui qui n'en avait pas de se procurer de l'argent même en offrant des cautions fort sûres.

Pour des raisons économiques : il se produisit par suite du mouvement de la fortune publique une hausse des terres et la rente en vint à ne plus représenter que le quart à peine du revenu réel.

Si le droit de rachat avait été stipulé, bien souvent, pour se procurer de l'argent à nouveau, le débirentier vendait ce droit, lançant ainsi dans la circulation une nouvelle valeur qui, elle, était mobilière, valeur augmentant de prix, avec l'importance du bénéfice de rachat.

---

(1) Ordonnance de 1393 pour Amiens, de 1441 pour Paris, de 1553 pour tout le royaume : cf. Isambert, tome VI, p. 729 ; tome IX, p. 91 ; tome XII, p. 645.

— Pour Luxembourg, Arlon, Thionville, cf. *Commission royale pour la publication des anciennes lois et ord. de Belgique. — Procès-verbaux,* tome VI, 1871, pp. 390-391.

— Pour la Touraine : *Bulletin de la Soc. arch. de Touraine,* tome VIII, pp. 68, 69.

ARTICLE II

DES MEUBLES

65. — Dans les formules, on trouve assez nettement établie la division des biens en meubles et immeubles, mais sans que les meubles soient placés dans une situation inférieure (1).

La propriété immobilière est fort bien protégée. Dans tous les cas le vol est puni et la revendication est admise.

Il y a soixante-quatorze articles de la loi Salique consacrés au vol de chevaux, de porcs, de taureaux, de brebis, de chiens, d'oiseaux, d'abeilles, et il y a des peines différentes suivant l'âge, l'espèce, le nombre des animaux volés, le lieu et l'époque du vol.

Parmi les meubles, il y a aussi les esclaves, leur meurtre est puni d'une amende de XXV *solidi*.

Mais bientôt les modifications économiques feront passer au second rang la propriété des meubles : la valeur de la fortune mobilière sera bien diminuée lorsque le servage aura remplacé l'ancien esclavage.

66. — Voici la définition des meubles, donnée par Beaumanoir (2) :

> Muebles à parler généralement si sont toutes cozes movables, c'est à entendre toutes cozes qui poent être mues de lieu en autre.

Et, parmi les meubles, Beaumanoir énumère les avoines, le vin, les deniers, les chevaux, les métaux, les marchandises.

---

(1) Formule 125 du Recueil de Rozière et form. 55, de Zeumer.
(2) Beaumanoir, *loc. cit.*, p. 332, § 2.

Le bois devient meuble s'il est coupé.

Quant au blé, une difficulté se présente. Dans de nombreux pays, le blé est immeuble jusqu'au moment de la récolte (1). A Clermont, au contraire, la jurisprudence le déclare meuble dès qu'il est semé.

Voici les espèces (2) :

Un écuyer « qui avait une demisele espousée » vendit ses biens en terre. Avant la récolte, il meurt. Pour emporter son douaire « quitte et délivre », sa femme renonce aux meubles et aux dettes, mais prétend prendre la moitié des blés en terre à raison de son douaire. L'acheteur répond qu'elle n'en doit rien avoir, le blé étant meuble selon la coutume ; c'est comme si le mari avait vendu un meuble quelconque durant le mariage : la vente est donc valable. Un jugement décida, en effet, que l'acheteur devait profiter du marché.

De même, lorsque le *de cujus* laisse tous ses meubles à un exécuteur testamentaire, ce dernier prend les fruits des récoltes semées au moment de la mort du testateur (3).

Mais cette jurisprudence tomba au siècle suivant, car la tendance à l'immobilisation rendit les récoltes immeubles, au moins jusqu'à la date présumée de leur maturité.

67. — Un fait qui frappe certainement à cette époque est celui par lequel l'immeuble ne répond pas des dettes.

Il peut sembler étrange que la principale partie du patrimoine fut soustraite aux créanciers, mais c'était

---

(1) Un adage allemand est ainsi conçu : *Korn und Haber weicht mit der Garbe.* Blé et avoine s'en vont avec la gerbe.

(2) Beaumanoir, *loc. cit.*, p. 333, § 5.

(3) Ce deuxième exemple de Beaumanoir est plus probant.

une résultante de l'ancienne idée de co-propriété familiale.

L'aliénation de la terre, bien de tous, était impossible par la volonté d'un seul des co-propriétaires. La terre ne pouvant être aliénée que du consentement de tous, elle ne pouvait répondre du fait d'un seul : d'où impossibilité de recouvrer les créances par la vente forcée; impossibilité de confisquer la terre à titre de peine, c'eût été frapper des innocents.

C'est le propre des notions juridiques de n'évoluer qu'avec lenteur, de suivre péniblement le mouvement économique. La co propriété familiale a disparu en fait, l'idée primitive du droit de la collectivité est morte, mais les vestiges subsistent : la confiscation et la saisie sont restreintes aux meubles.

Il est vrai, comme le fait remarquer M. Sohm (1), que le roi fera fléchir à son profit ce principe (2) et que, de bonne heure aussi, par son intermédiaire, certains créanciers parviendront à se faire payer sur les biens immobiliers des débiteurs.

Mais les coutumes, du x^e^ au xiii^e^ siècle, suivent encore les anciens errements. Ce droit vient directement des coutumes germaniques, ce n'est pas une donnée romaine.

Nous lisons, par exemple, dans la très ancienne coutume de Touraine-Anjou (3) :

> Quant en la terre au baron a aucun userier ou en quel que terre que ce soit, et il en est provez, li muebles, si en doient estre au baron.

---

(1) Sohm, *Das Altdeutsche Reichs und Gerichtsverfassung*, tome I, p. 117, p. 118, note 58, p. 122, note 66.

(2) Grégoire de Tours, liv. IV, § 13; liv. V, § 40; liv. VI, § 46; liv. IX, §§ 10, 19, 38.

(3) Art. 79, *Coutume de Touraine-Anjou*, dans Viollet, Etablissements, tome III, p. 50.

Et à l'article 81.

> Se einseinc avenait que aucuns se pandist ou noiast ou occis, tuit si mueble seraient au baron.

Et à l'article 133 des *Etablissements*.

> Tuit li mueble au juif sunt au baron (1).

De même l'article 21 de la *Compilatio de usibus et consuetudinibus Andegaviæ* attribue au roi les meubles des usuriers (2).

De même l'article 90 des *Etablissements de Saint-Louis* confisque seulement les meubles des hérétiques (3).

Une confiscation des meubles a également lieu vis-à-vis des intestats.

Au Moyen âge, le testament est un acte ayant un but religieux (4), il était d'usage d'y introduire un legs pieux en vue de réparer les fautes commises. De l'habitude on en vint à la règle, et en 1213, un synode de Paris dut réprimer les abus : il déclara que nul ne serait plus tenu d'ordonner des messes par testament.

Nous avons déjà vu (5) l'évêque réclamer les meubles des intestats.

En 1285, le doyen de Sainte-Croix, à Orléans, cède pour cinq mille livres aux habitants de cette ville son droit aux successions mobilières des intestats (6).

Bientôt le droit s'étend aux seigneurs laïques : les

---

(1) Viollet, *loc. cit.*, II, p. 251 ; cf. également l'article 82.

(2) Viollet, *loc. cit.*, p. 121 ; cf. *Grand Coutumier de Normandie*, chap. XXIII, Richebourg, IV, p. 11.

(3) Viollet, *loc. cit.*, II, p. 147 ; cf. aussi, art. 91, 92.

(4) Dans les *Etablissements de Saint-Louis*, *déconfés* est synonyme d'intestat.

(5) Cf. n° 48.

(6) Le Maire, *Histoire et antiquités de la Ville et Duché d'Orléans*, 1648, 2me partie, p. 201.

meubles des déconfés leur sont attribués si la mort n'a pas été subite (1).

Les *Etablissements de Saint-Louis* portent cette règle :

> Se aucuns hom ou aucune fame avait geü malades VIII jorz et VIII nuiz et il ne vourist confesser et il morust déconfés, tristuit si muebles seraient au baron (2).

Tous ces exemples prouvent donc qu'en droit la confiscation ne portait que sur les meubles (3). En fait, au XII^e^ siècle, le roi confisquait à son profit des terres sur le territoire de la coutume de Lorris (4).

68. — Quant aux créances on applique le brocard allemand.

> Wer nur noch immobilien hat, ist insolvent.

Les meubles ont donc seuls la charge des dettes.

Il résulte des *Etablissements de Saint-Louis* que le fils aîné qui prend les meubles prend aussi les dettes (5).

L'article 17 est encore plus probant :

> Gentis fame ne se met riens en l'aumône son seignor. Si avra la moitié es muebles si ele viaut, mais ele metra la moitié es detes, et si ele ne viaut riens prandre es muebles, ele ne metra riens es detes. Et de ce est il en son choix (6).

Comment dire plus clairement que qui a les meubles a les dettes ?

---

(1) *Grand Coutumier de Normandie*, XXI.

(2) *Etablissements de Saint-Louis*, I, 93.

(3) Il est bien entendu qu'on n'exclue ici que les immeubles roturiers, car pour les fiefs ils tombent facilement en commise, lorsque le vassal commet félonie ou déloyauté envers son seigneur ou le désavoue à tort en justice.

(4) Galland, *Du franc alleu*, p. 376.

(5) *Etablissements*, I, 10.

(6) *Etablissements*, I, 17.

Dans un testament de 1273, c'est un homme qui affecte au paiement de ses dettes, non ses immeubles, mais ses meubles et ses revenus (1).

Peu à peu les idées se transforment, l'immeuble commence à être le gage du créancier qui peut se faire payer sur lui. Mais les conséquences du principe primitif subsistent et dans la coutume de Touraine (rédaction de 1461), le légataire de l'universalité des meubles doit payer les dettes personnelles du de cujus.

Au XIVe siècle, partout l'immeuble est envisagé comme garantie de l'obligation. Déjà même dans Beaumanoir, une notion qui devait être très nouvelle à cette époque indique qu'à défaut de meubles on pourra faire vendre l'immeuble.

> Quant le pleges n'a muebles ne catix dont il ne poent fere plegerie, s'il a héritage, on li doit commander qu'il le vende dedens quarante jors, et s'il ne veut la justice doit vendre et acquiter se plegerie ou se dete.

---

(1) *Cartul. de Saint-Jean d'Angers*, p. CXXV. Acte n° CLX, Cf. aussi Boutaric, *Actes du Parlement de Paris*, tome I, p. 31, n° 360.

CHAPITRE IV

DE LA REVENDICATION

§ I. — De la Revendication immobilière.

69. — Nous avons fait remarquer précédemment que la revendication immobilière avait été fort longue à se développer, en effet elle n'apparaît aucunement dans les lois barbares. Ce fait doit sans doute être attribué au peu de développement du régime immobilier en droit germanique.

A cette époque, qu'il s'agisse de propriété ou de possession, on ne parle que d'une chose, de la *saisine*. La saisine est le fait d'avoir une chose mobilière ou immobilière à sa disposition et sous sa garde avec l'intention de s'attribuer sur cet objet un droit exclusif.

Des auteurs modernes (1) ont attribué les expressions de *saisine de fait* à la possession et de *saisine de droit* à un droit consistant dans la faculté d'être considéré comme propriétaire à l'égard de tous, qu'on le soit ou qu'on ne le soit pas, mais ces termes sont absolument étrangers au droit de cette époque ; à une date posté-

(1) Klimrath, *Travaux sur l'histoire du droit*, tome II, p. 343 et sq. ; Schæffner, *Geschicte des Rechtsverfassung*, tome III, p. 309.

rieure, la propriété intervient comme *fonds de querelle* ou *tréfonds*, mais c'est tout.

70. — On a discuté à l'infini sur la question de la saisine ; trop d'auteurs ont voulu étudier la question comme une théorie particulière et bien formée quand en réalité il n'y en a pas et que tout peut se résoudre par l'application de l'esprit du droit germanique.

Le bien a-t-il été transféré *a domino* (1), avec les formes symboliques accoutumées, dès lors l'acquéreur pourra défendre son droit envers et contre tous : il a été investi de la saisine.

Le bien au contraire est-il transmis *a non domino*, dans ce cas l'acquéreur est exposé à ce que le *verus dominus* lui réclame son bien et cela pendant l'an et jour ; au bout de ce temps l'acquéreur ne peut plus être inquiété, il a un droit propre excluant celui d'autrui, il a la saisine.

La saisine est donc un *état de fait*, état de l'individu dont la possession ne peut pas ou ne peut plus être troublée par un tiers ayant un droit supérieur au sien.

Mais, nous dira-t-on, dans le second cas, lorsque le bien a été transmis *a non domino*, quel moyen le véritable propriétaire avait-il pour recouvrer son immeuble puisque vous avez déclaré tout d'abord que les textes de l'époque franque sont muets sur ce point ? De plus vous parlez d'une prescription d'an et jour qui dans ce cas particulier n'est pas mentionnée par la loi Salique elle-même.

Il est facile de répondre à ces objections :

Avant tout il ne faut pas oublier que les législations primitives, plus encore que celles des temps modernes, ne

---

(1) *Dominus* signifie ici celui qui a qualité pour transmettre le bien.

visent que des cas particuliers ; elles ne posent pas de principes généraux, elles en indiquent seulement l'application dans certaines hypothèses délicates, suivant que la difficulté se présente. Ainsi pour nous ce délai d'an et jour, qu'on ne doit pas traiter de prescription, est un de ces principes généraux de droit germanique qui sont présents toujours et écrits nulle part, c'est une exception générale qui s'applique dans les espèces les plus différentes. Et que l'on n'aille pas dire qu'avec cette conception les articles de la loi Salique au titre *De migrantibus* (1) seraient inutiles si le délai d'un an était de droit commun ; dans ces cas d'application un doute en effet aurait pu exister : en vertu du droit supérieur de la communauté dérivant de celui de la famille, par exemple, et qui semblerait imprescriptible comme lui, ne pourrait-on pas même après l'an et jour expulser celui qui est venu s'établir dans une communauté et y prendre un lot de terre ? Non, répond la loi, cet individu ne peut plus être repoussé.

D'ailleurs l'application du délai d'an et jour peut s'expliquer ici par les traditions historiques : autrefois on procédait annuellement au partage des terres et chacun n'avait la saisine de son lot que pour une année ; le souvenir de ce fait s'étant conservé bien après l'établissement du régime immobilier perpétuel, on admit que celui qui avait cessé de posséder pendant l'an avait perdu le droit de réclamer sa possession, dès lors le détenteur actuel avait la saisine.

Quant à savoir comment le véritable propriétaire pouvait recouvrer son bien dans le délai de l'an et jour nous l'ignorons, mais il est certain cependant qu'il

(1) *Loi Salique*, tit. XLV, § 3 du texte 1 de Hessels.

existait un véritable droit de suite en matière immobilière, c'est ce qui ressort du chap. 11 d'un *Capitulaire* de mai 825 (1).

> De his qui proprietates suas habent, spontanea alicui delegant et postea fraudolenter ab alio aliquo ignoranti precium easdem res venundantes accipiunt, et is qui easdem res prius traditæ fuerant cognito negotio annum integrum silens non contradixerit, set propter inlusionem tacens sinit emptorem inludere, si infra patriam anni spatium ut dictum est fuerit, prior traditio nihil ei valeat. Ille vero qui post primam traditionem res vendiderit, si vivens comprobatus fuerit hanc illusionem fecisse bannum dominicum persolvat, id est LX solidos ; si vero bannum unde conponat non habuerit, verberetur.

71. — Au Moyen âge, pendant bien longtemps encore, on confond la possession et la propriété ; dans l'ancienne coutume de Touraine-Anjou, celui qui triomphe dans son action contre le possesseur injuste obtient la saisine, c'est-à-dire à la fois la possession et la propriété (2). Toutefois la saisine se développe de plus en plus et tend à devenir un *état de droit ;* en même temps apparaît la théorie fort obscure des actions possessoires.

C'est à deux droits différents que la jurisprudence d'alors emprunte ses éléments d'actions.

Le droit canon, s'emparant du vieil interdit romain *unde vi,* le transforme et proclame la maxime *spoliatus ante omnia restituendus.*

La possession, qu'elle soit bonne ou mauvaise, qu'elle ait duré un jour ou un an, sera protégée contre les *spoliations violentes* (3).

---

(1) *Capitulare Olonense mundanum,* Boretius, p. 331.

(2) Viollet, *Etablissements de Saint-Louis,* tome I, p. 112.

(3) *Etablissements de Saint-Louis,* liv. II, ch. 4 et 6; Beaumanoir, chap. XXXII, nos 15, 23, 24, 26, 28.

On donne alors la réintégrande (1).

La réintégrande peut être exercée, même quand celui qui a été dépossédé violemment n'a aucun droit à la chose, parce qu'il n'est permis à personne de se faire justice à soi-même et de dépouiller, de son autorité privée, quelqu'un du bien dont il est en possession.

En 1215, le Concile de Latran décide qu'on peut agir, non seulement contre le spoliateur, mais encore contre le tiers possesseur ayant acquis du spoliateur, pourvu que ce tiers ait eu connaissance du vice de la chose (2).

Le droit germanique, de son côté, apportait une action fondée sur la possession annale.

Cette possession annale consistait dans la possession paisible d'un immeuble pendant un an et un jour.

S'il y avait revendication, le possesseur actuel opposait cette possession, soit simplement à titre d'exception, soit en jurant de plus que le transport lui avait été fait à titre de propriété.

Il faut bien se rendre compte de la possession immobilière au Moyen âge. Il y a quelque chose de plus que le *rem habere* et l'*animus rem sibi habendi* des Romains, il est nécessaire que le droit se manifeste, il faut « l'exercice incontesté de ce droit (3) ».

Dans l'action en revendication germanique donc, si l'envahisseur a possédé l'an et jour (4), le plaignant est débouté de sa demande. On ne distingue pas le pétitoire

---

(1) *Décret de Gratien*, pars II, causa III, quaestio 1, c. 3, 4. — Décrétales de Grégoire IX, liv. II, tit. XIII. — Cf. Héricourt, *Les loix ecclésiastiques de France*, partie I, pp. 15 et 48.

(2) Canon 39.

(3) On ne s'inquiète pas de savoir si ce droit existe ou n'existe pas.

(4) Cf. Coutume d'Anjou (1411), art. 292. — Beautemps, tome I, p. 566.

du possessoire, évitant ainsi des complications délicates à résoudre (1).

Cette action se nomma complainte.

La complainte s'appliquait-elle exclusivement aux immeubles ?

Non pas. Un passage de l'ancienne coutume d'Anjou (où la complainte a nom *applègement et contre-applègement*) est ainsi concu :

> Applègement a lieu quand aucun se dit dessaisi par autre de sa chose, soit mueble ou héritage.

Beaumanoir non plus n'hésite pas à donner la complainte en matière mobilière (2) et même bien que la possession n'ait pas duré an et jour.

72. — Voici les deux actions en présence, réintégrande d'une part, complainte de l'autre, quel sera leur rôle respectif ?

A Orléans, on avait toujours cultivé le droit romain, aussi l'ancienne coutume du XIII^e^ siècle mentionne-t-elle la réintégrande et passe la complainte sous silence (3).

Beaumanoir, lui, propose une solution, rationnelle peut-être, mais toute personnelle et qu'aucun texte ne vient confirmer.

Vous avez été dépouillé de la possession par violence. Employez la réintégrande pour la recouvrer avant tout; cette action vous sera donnée que votre détention soit bonne ou mauvaise, ancienne ou récente. Alors celui qui vous a dépouillé de votre immeuble fera valoir ses

---

(1) En cas de possession douteuse de part et d'autre on a recours aux épreuves judiciaires (duel, etc.).

(2) Beaumanoir, chap. XXXII, n° 15.

(3) Cf. Viollet, *Etablissements*, tome II, pp. 341 et sq.

droits à la possession légale par la complainte ou bien intentera un procès sur le fait de la propriété.

73. — Ce système de revendication immobilière était loin d'être parfait. Il ne répondait pas encore à tous les cas : celui qui possédait depuis moins d'un an ou qui n'avait pas été dépossédé contre son gré ou contre une décision judiciaire, n'avait pas de moyen possessoire pour suivre l'immeuble entre les mains d'un tiers.

Dans la période suivante, les actions en revendication immobilière s'augmenteront et se développeront sous l'influence surtout du droit romain. Puis viendront les ordonnances de 1453, 1535, 1667, qui régleront législativement la matière.

Comme conclusion, au XIII^e^ siècle on peut affirmer que la revendication des immeubles existe, illimitée quoique imparfaite.

§ II. — De la revendication des Meubles.

74. — Une théorie inventée en Allemagne et répandue en France par de nombreux ouvrages, entre autres ceux de MM. Ortlieb, Jobbé-Duval, Poincaré, enseigne qu'en droit germanique la revendication est refusée dans tous les cas de dépossession volontaire et admise à titre d'exception pour le cas de vol ou d'abus de confiance.

Elle semble historiquement fausse (1).

75. — Voyons les textes. En étudiant de près les lois franques, on est amené à reconnaître qu'il y avait une action générale en revendication des meubles (2).

---

(1) Van Bemmelen, *Op. cit.*, p. 10.

(2) Action correspondant à celle des articles 9 et 10 du livre du Vol de *Westgöta-lagen*.

Prenons la loi Salique. Au titre XLIX. *De Filtortis*, on lit :

> Si quis... servum aut ancillam... seu quamlibet rem suam, sub alterius potestate agnoverit, mittat eam in tertiam manum.

N'est-ce pas là un cas général, où le propriétaire dépossédé peut réclamer son bien à tout tiers détenteur ?

De même, dans la loi Ripuaire, au titre XLVII, *De vestigio minando* § 1 :

> Si quis animal suum per vestigium sequitur et tertia die in domo cujuslibet, vel in quolibet loco eum invenerit, liceat ei absque intertiato revocare.

Je sais bien que Ortlieb tire une objection (1) du titre de la *lex emendata :*

De Filtortis, hoc est qualiter homo furatas *res intertiare debeat.*

Il n'y a pas grand fondement à faire sur les titres des chapitres. Il est probable que le clerc rédacteur de la *lex emendata* a voulu expliquer le mot *filtortis ;* et pour lui, toute chose retrouvée entre les mains d'autrui est une chose volée : la glose ainsi introduite a dû être personnelle et par conséquent ne peut influer sur l'interprétation du texte même de la loi.

De plus, remarquons que chez les Francs, la notion de vol est fort étendue, elle s'applique chaque fois que l'on s'approprie un objet sorti involontairement de la possession de son propriétaire.

76. — La revendication est une action réelle (2). Dans tous les cas, il s'agit de savoir si, oui ou non, on est pro-

---

(1) Ortlieb, *Thèse,* p. 78.

(2) Glasson, *Histoire du Droit,* tome III, p. 396. Toutefois M. Glasson a le tort de ne pas étendre ce principe posé même au cas de prêt et de dépôt.

priétaire. Lorsque même on réclame sa chose au dépositaire ce n'est pas seulement en vertu du contrat de dépôt, qui a pris fin, mais surtout parce que l'on est propriétaire.

La revendication a toujours pour base la propriété (1) et non pas seulement la possession. Le non-possesseur réclame la possession en tant que propriétaire, mais à la différence du droit romain, le demandeur avant d'avancer le fait de la propriété, doit produire un élément spécial, celui de la possession perdue qu'il réclame.

Le revendiquant doit toujours spécifier, déterminer l'objet qu'il revendique, comme à Rome, du reste.

77. — Nous avons dit que la revendication s'exerçait soit pour les choses volées ou perdues, soit pour les choses confiées ; à certains auteurs, la revendication n'a pas paru avoir ce caractère de généralité.

La loi, dit-on, s'occupe surtout de chose enlevée, puis enfin de choses prêtées et déposées, où prévoit-on le cas de possession par erreur de la chose d'autrui, le cas de possession à son propre insu ?

Le droit primitif est longtemps avant d'atteindre le caractère de généralité que nous exigeons de nos codes actuels, il procède par énumération du *quod plerumque fit*. Ne nous est-il pas permis de faire la synthèse de ces dispositions diverses et d'essayer d'en tirer une loi générale ?

Etudions les deux cas de revendication prévus par la loi.

1° Meubles volés.

78. — Il y a lieu à une procédure spéciale : le proprié-

---

(1) *Lex Salica*, tit. XXXVII, *De Vestigio minando;* tit. XLVII, *De Filtortus ; Lex Ripuaria*, tit. XXXIII, *De intertiare*, § 1 ; tit. LXXII, *De Vestigio minando*, § 1.

taire doit faire la preuve du vol et pour cela retrouver sa chose. Il a un droit de suite sur l'objet volé, il peut même faire une perquisition chez celui qu'il soupçonne (1).

Si l'inculpé s'oppose à la visite domiciliaire, il est traité de voleur.

Si la chose est retrouvée dans les trois jours, le délit est considéré comme flagrant et le demandeur, pour obtenir gain de cause, n'a qu'à jurer avec deux cojurateurs (soi-tiers) (2) que la chose est sienne.

Si la chose est retrouvée après trois jours, le prévenu est admis à se disculper ; il peut répondre qu'il tient l'objet revendiqué d'un tiers, mais il doit en faire la preuve et nommer celui qui le lui a remis ou vendu.

Il devait alors y avoir saisie de la chose en justice, le demandeur jurait qu'il était propriétaire et que la chose lui avait été volée. L'adversaire qui voulait recourir à son auteur devait affirmer de même sa propriété et la légitimité de son mode d'acquisition. Cette saisie en justice est nécessaire même lorsque l'on a dû accomplir les formalités de la recherche.

Le défendeur a un délai pour trouver un garant qui le libérera quant à l'accusation de vol ; sinon, il en restera tenu.

79. — Remarquons qu'il est nécessaire de distinguer l'action en revendication, demande fondée sur la propriété du demandeur, de l'action en paiement d'amende, née *ex delicto*. Parfois, elles peuvent être réunies, mais elles ne le sont pas toujours : ainsi, le détenteur d'un

---

(1) Voyez les textes cités au n° 76.

(2) Pour l'interprétation de *agramire per tertiam manum*. Voyez Jobbé-Duval. *Op. cit.*, p. 32, *in fine*.

meuble volé est exposé à l'action en revendication ; s'il est de bonne foi, on n'exercera contre lui que l'action en revendication pure et simple ; s'il est de mauvaise foi et s'il ne peut nommer son auteur, on joindra postérieurement l'action en paiement d'amende.

2° Choses confiées.

80. — L'objet mobilier a été remis en gage, déposé, prêté, enfin livré à un tiers volontairement, mais sans intention de lui transférer la propriété.

On enseigne généralement (1) que la détention de la chose par un tiers étant le résultat d'un contrat, il y a lieu seulement à une action personnelle *ex contractu*. — Si le tiers a perdu la possession de la chose, si celle ci lui a été volée, il a l'action *ex delicto* contre son voleur, mais cette action, dit-on, n'appartient qu'à lui seul et le propriétaire ne peut que lui réclamer sa chose sans pouvoir user de l'action du tiers. — Si le tiers a vendu l'objet, le propriétaire n'a que l'action de *re praestata* qui ne peut entraîner la condamnation à l'amende, n'étant pas une action criminelle.

Que dans ce dernier cas, il ne puisse pas y avoir condamnation à l'amende, parce que dans les lois barbares, l'abus de confiance n'est pas un délit, on peut l'admettre, et cependant la loi des Wisigoths (2) ne dit-elle pas :

> Aurifices, argentarii, vel quicumque artifices si de rebus *commissis* aut *traditis* aliquid subtraxerint, pro fure teneantur.

81. — Toute la thèse que nous combattons repose sur une confusion de l'action en revendication et de l'action

---

(1) Ortlieb, *Thèse*, p. 76., n° 17 ; Jobbé-Duval, *De la Revendication des meubles*, p. 20 ; Raymond Poincaré, *De la Revendication des meubles*, p. 83.

(2) *Lex Wisig.* VII, 6, 4.

en paiement d'amende ; déjà nous avons eu l'occasion d'insister sur cette distinction nécessaire.

Voyons les cas de revendication.

Si le dépositaire a encore la chose, le propriétaire aura le choix entre deux actions : l'action de *re praestata* et l'action en revendication, car le dépositaire est ici tenu *re et contractu.*

Si le meuble a été volé au dépositaire, ce dernier exercera, contre le voleur seulement, la double action *(ex delicto)* en paiement d'amende et en revendication ; le propriétaire de son côté aura l'action en revendication simple contre tout possesseur.

Sur cette revendication, la loi Salique est muette assure-t on (1). On va chercher dans les autres législations barbares des passages contraires que l'on déclare probants. Or, on y suppose seulement que le propriétaire ne sachant où se trouve son meuble volé, s'adresse directement au dépositaire, pour qu'il cherche ou qu'il partage avec lui l'indemnité qu'il aura obtenue. Le dépositaire peut, du reste, pour se libérer, offrir au déposant une *res similis.*

82. — Pour soutenir leur thèse, nos adversaires invoquent un texte de la loi des Bavarois (2) où, dit-on (3), la revendication est formellement refusée au propriétaire qui a prêté son meuble.

Voici le passage :

> Si quae commodata fuerant, furto probantur ablata, ei qui commendata perdiderat spatium tribuatur donec furem suum investigatione perquirat. Et si eum invenerit commen-

---

(1) Au titre de *re praestata (lex em.* LIV*)*, on suppose seulement un dépositaire de mauvaise foi qui refuse de rendre le dépôt. C'est un cas spécial donnant lieu à l'action pénale.

(2) *Lex Baiuvariorum,* tit. 14, chap. 4, §§ 1-3.

(3) Ortlieb, *loc. cit.*

datori res proprias tantummodo reformare procuret. Compositio vero furti ad eum qui habuit rem commodatam pertineat.

Et en voici l'interprétation :

L'emprunteur a un délai pour rechercher le voleur des choses qui lui avaient été prêtées. S'il retrouve le coupable, il ne doit rendre au prêteur que le meuble et il garde pour lui la composition infligée au voleur.

Et vous voyez, dit-on, que si l'emprunteur doit poursuivre le voleur c'est que le propriétaire n'a pas l'action en revendication.

J'avoue que, pour moi, cette conséquence ne découle nullement du texte.

La loi règle seulement à qui seront attribués l'action en paiement d'amende et le bénéfice de la composition. Et c'est pour cela que j'ai posé plus haut qu'ils appartiennent à l'emprunteur. Il ne faut pas faire dire aux textes plus qu'ils ne contiennent.

On invoque alors un argument suprême, la loi des Wisigoths (1) :

Quoties de vendita vel donata re contentio commovetur, id est si alienam fortasse rem vendere vel donare quemcumque constiterit nullum emptori praejudicium fieri poterit, sed ille qui alienam fortasse rem vendere aut donare praesumpserit, duplum rei domino cogatur exsolvere.

Le texte suppose que le propriétaire d'une chose vendue ou donnée par un tiers la réclame en justice : l'acheteur ne doit pas en éprouver de préjudice, *nullum praejudicium emptori fieri poterit*. De ces cinq mots on tire que l'acheteur conserve la chose et que le propriétaire n'a droit qu'au double de la valeur.

---

(1) *Lex Wisig.*, liv. V, tit. 4, § 8. — Walter, I, p. 519.

Malheureusement on oublie la suite :

> Emptori tamen pretium quod accepit redditurus, et pœnam quam scriptura continet impleturus.

Pour que l'acheteur ne souffre aucun préjudice, il doit recevoir le prix qu'il a payé, mais il ne doit pas alors s'enrichir aux dépens d'autrui, le prix rendu implique la restitution de la chose et à qui ? au propriétaire.

M. Poincaré réplique qu'on lui présente des textes « d'une clarté douteuse, d'une rédaction relativement récente ». Mais ce n'est pas nous qui les avons invoqués pour soutenir notre opinion, ils se trouvent ici pour être réfutés dans leurs prétendues conséquences et non pour servir à l'argumentation. C'est Ortlieb qui les a mis en cause pour appuyer sa théorie.

83. — En droit germanique donc il n'y avait aucune limitation à la revendication des meubles. Parfois il a pu y avoir des conditions onéreuses pour le revendiquant comme la restitution du prix (2), mais enfin on pouvait toujours réclamer son bien à tout tiers détenteur.

84. — Le droit du XIII[e] siècle n'est que la suite du droit de la période précédente.

Tout propriétaire, comme nous l'avons vu, pouvait réclamer sa chose à tout possesseur. Celui qui avait le premier détourné la possession devait une amende.

Le droit du Moyen âge ne sera que le développement de ces principes.

L'opinion, que nous avons déjà combattue, avance ici encore que la revendication n'est autorisée qu'en cas de

---

(2) *Lex Burg.*, 107, 8 (Pertz, *leges*, tome III).

dessaisine involontaire, en cas de vol ou de perte (1) mais non en cas d'abus de confiance.

Eh ! bien, répondrons-nous, rien de plus inexact, il n'y a aucune trace dans les sources coutumières de cette prétendue distinction.

Parfois on trouve des restrictions à la règle que nous avons posée. C'est vrai, mais ce ne sont que des exceptions éparses, sans lien entre elles, qu'aucun système général de droit n'a inspirées.

On a avancé qu'au fur et à mesure des développements du commerce, la règle *en fait de meubles, possession vaut titre* devenait de plus en plus un principe universel de droit coutumier. Nous ne nierons pas que parfois des vues d'intérêt commercial aient pu amener quelques limitations, mais nous n'admettrons pas que cela ait pu influer sur la jurisprudence générale.

Les Romains, eux aussi, avaient un commerce florissant et, jusqu'à la chute de l'Empire, la revendication mobilière est restée pleine et entière.

Et dans la Hollande, ce pays commerçant par excellence, les jurisconsultes ont toujours admis la revendication des meubles (2).

Voyons les textes cités par le système adverse. Je prends ceux indiqués par M. Poincaré qui a résumé ses prédécesseurs.

85. Voici d'abord un extrait des *Assises de la Haute-Cour* (3).

---

(1) M. Jobbé-Duval parle d'une action de *chose emblée ;* mais il n'y a jamais eu d'action ainsi séparée. L'erreur vient de ce que la revendication devait spécifier les causes de dépossession : on réclamait sa chose *comme* emblée, *comme* perdue.

(2) Cf. Van Bemmelen, *op. cit.*, pp. 201 à 259. De même l'ancien droit allemand, *ibidem,* pp. 111 à 201.

(3) Chap. 131, Beugnot. — *Recueil des historiens des croisades,* Lois, tome 1.

Il s'agit d'un individu qui revendique une chose perdue et le texte ajoute :

> Et il deit après jurer que il ne l'a vendue, ne donée, ne prestée, ni engagiée, ni aliénée en aucune manière par quei il ne la puisse et deive recouvrer par l'assise.

De là, M. Poincaré conclut que le propriétaire ne peut revendiquer sa chose prêtée, pas plus que sa chose aliénée ; il découvre dans ce passage la règle : *Meubles n'ont pas de suite !*

Voilà un raisonnement qui ne nous satisfait guère.

D'abord la règle : *Meubles n'ont pas de suite,* n'a rien à voir avec la revendication. Cela regarde exclusivement l'hypothèque.

Ensuite, dans le texte cité, il s'agit pour le demandeur d'établir par serment qu'il a le droit de rentrer en possession de sa chose. Alors, ou le dernier membre de phrase se rapporte seulement à l'expression « aliéné en aucune manière » et cela se comprend très bien, l'aliénation empêchant toute revendication ; ou le dernier membre de phrase est général et cela veut dire que le demandeur qui prétend avoir perdu sa chose doit jurer n'avoir fait aucun acte qui exclue cet égarement.

Le texte enfin règle un différend entre le propriétaire et le gagiste, mais nullement entre le propriétaire et un tiers ayant acquis la chose du gagiste (1).

86. — Les lignes suivantes du *Livre de Jostice et de Plet* ne sont, paraît-il, pas moins décisives :

> Et si aucuns engage choses que l'en li ait prestées, li gage vaut. Et s'il engage choses qu'il a toloistes et ce soit seu, li gages ne vaut riens. A totes les foiz que choses est baillie en gages, qui est donée ou prestée ou acetée et la baille en gages, li gages tient (2).

---

(1) Cf. plus loin, n° 88.

(2) Liv. 19, tit. XXXV, § 3, 5.

« Ce texte, dit M. Ortlieb, distingue très nettement le cas où la revendication est exceptionnellement admise en fait de meubles de celui où elle ne l'est pas. Le possesseur d'une chose mobilière s'en est-il volontairement dessaisi, l'a-t-il par exemple livrée à un tiers à titre de prêt ou de gage ? Il n'a pas de droit de suite sur elle, et si ce tiers l'a à son tour donnée en gage à un autre « li gages tient », le propriétaire ne peut la revendiquer aux mains du gagiste. Au contraire, le possesseur a-t-il été dépouillé contre sa volonté, il jouit exceptionnellement d'un droit de suite (1). »

Nous pourrions répondre qu'il s'agit dans cette hypothèse d'un prêt à consommation rendant l'emprunteur propriétaire ou bien que le propriétaire a peut-être consenti à l'engagement de sa chose par le premier emprunteur. Mais nous admettons volontiers que c'est là une exception apportée à la règle générale. Au *Livre de Jostice et de Plet* il y a donc quelques limitations introduites mais seulement pour les choses prêtées et saisies depuis pour dettes ou données en gage et non pour les choses détournées par l'emprunteur, en les prêtant à un tiers (2).

87. — Au chapitre 40 des *Assises de la Cour des Bourgeois* (3) il y a encore une exception.

Le cheval prêté à un autre peut être saisi par les créanciers de cet autre :

> Celui home à cui il est pleges ou détour li peut bien tolir vostre chevanchure et paier s'en.

---

(1) Ortlieb, *Thèse*, p. 83.

(2) Voyez également un cas de restriction en matière de location, *Livre de Jostice et de Plet*, liv. 8, tit. 5, § 2, *in fine*.

(3) Dans Beugnot, *Recueil des historiens des croisades*, Lois, tome II, p. 41.

Mais voyez de suite le chapitre 86. Le cheval qui peut être saisi n'est pas un cheval quelconque, qui se trouverait dans l'écurie du débiteur ; non, il faut que le débiteur monte le cheval et paraisse en être propriétaire. Cette saisie de plus n'est admise qu'en cas de prêt et non en cas de louage (1), dépôt ou gage.

88. — Nous ne pouvons transcrire ici tous les textes qui donnent la revendication comme moyen général (2). Citons cependant un dernier passage où il est bien indiqué que le propriétaire peut toujours répéter ce qu'il a donné en gage en remboursant au tiers acquéreur le prix d'achat.

> Se deners sont queneu deu par devant jostice et gages sont baillié, l'en les puet tantost vendre. Més cil qui les gages sont, les ara por tant comme il seront vendu (3).

89. — Pour terminer sur la question, voyons la théorie de Beaumanoir.

1° Soit une chose sortie involontairement de la possession du propriétaire.

Le propriétaire réclamera sa chose à celui qui l'a trouvée ou l'a volée : ce dernier devra rendre la chose ou en payer le prix.

Le propriétaire peut aussi revendiquer contre tout possesseur. Mais le possesseur qui a acheté l'objet mobilier sur un marché et qui ne connaît pas son vendeur,

---

(1) Cf. *Cour des Bourgeois*, chap. 102.

(2) Cf. *Cour des Bourgeois*, chap. 90, 231, 249 ; *Assises de la Haute-Cour*, chap. 54 ; *Assises d'Antioche*, chap. 9 ; *Etablissements de Saint-Louis*, liv. I, chap. 95, liv. II, 13 et 18 ; *Grand Coutumier de Normandie*, chap. 51, 87. — Voyez également dans Van Bemmelen, *op. cit.*, la réfutation d'un argument tiré du *Conseil* de Pierre de Fontaines (chap. 12 § 3), argument proposé par Ortlieb, *Thèse*, p. 85, n° 23.

(3) *Livre de Jostice et de Plet*, liv. 19, tit. XXXIII, § 4.

aura droit à son prix d'achat ; cette réserve donnait satisfaction aux intérêts du commerce, et, du reste, s'est conservée jusqu'à nos jours.

> Mais s'il l'avait aceté hors de marcié ou par mendre pris que le coze ne vaurrait, le tiers ou le moitié, et il ne pooit trouver son garant, li demanderes aurait se coze sans l'argent de la vente paier, por ce c'on doit avoir grans presontions contre cex qui ainsi acatent (1).

Si le possesseur est un créancier gagiste, qui ait prêté sur la chose et qui ne puisse être indemnisé par son débiteur, le propriétaire ne pourra reprendre sa chose qu'à condition de rembourser la somme prêtée, mais non les intérêts, à moins que le gagiste n'ait connu le caractère furtif de la chose (2).

2° Soit une chose sortie volontairement de la possession du débiteur.

Le bailli de Clermont n'a pas traité directement la question, mais d'après divers passages il semble fort loin de refuser la revendication.

Beaumanoir est plus favorable au propriétaire que le *Livre de Jostice et de Plet* ou que les *Assises de la Cour des Bourgeois*. Cette diversité des opinions des jurisconsultes à l'égard des limitations à apporter, n'est-elle pas la meilleure preuve qu'on est loin d'admettre un principe excluant la revendication en règle générale ?

Dans un premier passage (3), Beaumanoir parle de la saisie des choses qui se trouvent dans la demeure d'un débiteur. Ce dernier en est présumé propriétaire. Cependant si quelqu'un se présente et prouve qu'il est pro-

---

(1) *Coutume de Beauvoisis*, chap. XXV, § 22 ; cf. de même pour toute chose revendiquée, ch. XXXIV, § 47.

(2) *Coutume de Beauvoisis*, chap. XXV, § 23.

(3) *Coutume de Beauvoisis*, chap. LIV, § 3.

priétaire de l'objet saisi, il peut le reprendre sans rien payer.

Ailleurs, Beaumanoir donne au propriétaire le droit de revendiquer de tout détenteur les choses détournées par le locataire. Ce paragraphe est fort important par la généralité de sa dernière phrase.

> Neporquant, s'il ne l'a de quoi rendre, cil qui le coze li loua, le pot porsivir où que le coze soit alée, soit par larrecin ou *par autre manière. Car çascun a loi de demander ce qui doit estre sien à celui qi le tient*, et c'il qui le tient, s'il l'a d'autrui main que de celi qui le calenge (actionne), quiere son garant (1).

90. — Cependant, M. Glasson s'élève avec force contre la possibilité d'une revendication en matière mobilière (2).

D'abord, selon lui, si l'hypothèque mobilière ne s'est point établie en France, c'est qu'on lui a fait application de la maxime excluant la revendication *meubles n'ont pas de suite.* — Lorsque nous traiterons de l'hypothèque, nous montrerons comment s'est introduite cette maxime, mais, dès à présent, nous pouvons nous demander si M. Glasson n'a pas pris l'effet pour la cause : car on a admis la règle *meubles n'ont pas de suite* pour l'hypothèque des meubles d'abord, puis on l'a étendue à la revendication mobilière lorsque celle-ci succomba devant l'adage *vilis mobilium possessio.*

M. Glasson met ensuite au défi d'expliquer le silence des textes sur l'acquisition de la propriété des meubles par la possession pendant un certain temps.

Nous n'hésiterons pas à reconnaître que les textes ne

---

(1) Beaumanoir, *Coutume de Beauvoisis,* chap. XXI, § 16.

(2) Glasson, *Histoire du droit et des institutions de la France,* tome VII, p. 249.

parlent pas de prescription en matière mobilière ; or ceci est vrai, non seulement au cas de revendication de choses sorties volontairement de la possession du propriétaire, mais encore à celui où les choses en sont sorties involontairement, et dans cette dernière hypothèse, M. Glasson admet bien la revendication sous la forme de l'action de *chose emblée*.

De plus, les textes ne pouvaient pas parler de prescription : dans le droit germanique, la prescription n'existe ni pour les meubles, ni pour les immeubles, tout délai de dix, vingt ou trente ans que l'on peut rencontrer est romain ; le droit franc d'où vient directement l'action de *chose emblée* ne connaît que la possession d'an et jour qui, étant non pas une prescription acquisitive, mais une exception, s'applique seulement à l'action. L'action de *chose emblée*, se trouvant paralysée au bout de l'an et jour, et cette action ne s'intentant qu'en matière mobilière, il n'y avait pas lieu d'indiquer dans les textes une prescription spéciale.

« Lorsqu'on parcourt les anciens coutumiers, dit M. Glasson, on constate qu'ils font assez souvent allusion au cas d'un possesseur d'un immeuble qui est protégé par les actions possessoires et qui est devenu propriétaire par la possession d'an et jour. Jamais cette situation n'est relevée pour les meubles, précisément parce qu'alors la possession se confond avec la propriété. »

Ouvrons cependant Beaumanoir, au chapitre XXXII, n° 15.

> En aucun cas (quelquefois) me puis je bien plaindre de novele dessaizine, tout soit ce que je n'aie pas esté en saisine de le coze dont je me plains, an et jor. Si comme se je sui en saizine d'un queval ou d'une autre beste ou de denier ou de mueble quel qu'il soit, ou d'aucune despuelle que j'ai gaignié et labourée en mon nom, sans autorité d'autrui. Se on m'oste aucunne

de ces cozes, et je le requier, je doi estre saisis, et quiet cil en amende. Mes, moi resaisi, ce cil qui le m'osta, prueve le coze à soie, il le r'aura.

Selon Beaumanoir donc, l'action possessoire protège bien la possession mobilière ; du moment que je suis en possession, bien qu'il ne se soit pas écoulé un an et un jour depuis que j'ai acquis cette possession, j'ai le droit de me la faire restituer et de faire payer l'amende à mon adversaire. Et, alors seulement, s'agitera la question de propriété.

Beaumanoir distingue bien la possession de la propriété, et sans restriction, il accorde l'action possessoire.

En résumé, à la fin de cette période, nous avons une action en revendication coutumière, née des coutumes germaniques, qui n'est pas, il est vrai, aussi absolue que la revendication romaine, qui subit de nombreuses limitations, mais qui n'en exclut pas moins la règle *meubles n'ont pas de suite.*

CHAPITRE V

SYSTÈME SUCCESSORAL

91. — Nous trouvons ici une différence quelque peu accentuée entre les meubles et les immeubles : les règles ne sont plus les mêmes qu'en droit romain.

De nombreuses controverses se sont produites sur le système successoral des Barbares.

Certains ont voulu une succession immobilière parfaitement distincte de la succession mobilière au point de vue de la dévolution.

Selon M. Lehuérou, les filles ne peuvent jamais venir à la succession des immeubles, elles ne sont appelées qu'à la succession mobilière. Si parfois elles recueillent des terres, c'est par legs ou donation.

C'est également la thèse soutenue par M. Fustel de Coulanges (1) : « Les biens fonciers, dit-il, ne se partagent qu'entre les fils ou entre les collatéraux du sexe masculin. La fille, la sœur, la nièce, sont exclues de l'héritage de la terre. » Et plus loin : « Quelques érudits ont supposé qu'en refusant la terre à la fille, la loi franque visait à attacher la possession du sol à la qualité de guerrier, le texte n'annonce rien de pareil, la loi donne la préférence non pas au guerrier sur le cultivateur, mais au sexe mâle sur l'autre. »

(1) Fustel de Coulanges, *L'alleu et le domaine rural*, p. 105.

Et M. Fustel de Coulanges s'appuie sur la leçon de la loi Salique, donnée par les manuscrits de Paris nº 4404 et 9653, de Wolfenbuttel, de Munich « qui sont les plus anciens », dit-il.

Voici la leçon du manuscrit nº 4404 (1) :

> De terra vero nulla in muliere hereditas non pertinebit, sed ad virilem sexum, qui fratres fuerint, tota terra perteneunt.

Les textes plus récents, et plus nombreux du reste, portent :

> De terra, vero salica, in muliere nulla pertinet portio, qui fratres fuerint, et ad virile sexu tota terra pertineat (2).

M. Fustel de Coulanges fait observer que ce qui est appelé *terra salica* dans la première partie du texte est appelé *tota terra* dans la seconde, et ce mot *tota* est dans tous les manuscrits, donc il s'agit de toute la terre comprise dans l'hérédité. — Un testament ou une donation pourraient seuls permettre à la fille de succéder.

92. — M. Beaune est d'une opinion contraire, bien plus vraisemblable (3).

« Pour les propriétés acquises, qui ne sont pas terres saliques, les filles peuvent succéder, mais seulement à défaut de fils. »

L'exclusion formelle de la loi Salique ne frappe donc les filles qu'à l'égard de la *terra salica* ou *aviatica* et non de tous les immeubles de la succession.

Du reste, pourquoi *terra*, dans les anciens manuscrits, voudrait-il dire tous les immeubles, toute terre quelle

---

(1) Titre LIX, § 5. — Pour toutes leçons de la loi Salique, consulter l'édition de la loi Salique de M. Pardessus.

(2) Leçon du nº 4403 (tit. LIX, § 6). — De même manuss. 4409, 4627, 4629 de la biblioth. nat. — De même le texte de Herold.

(3) Beaune, *Introduction à l'étude du droit coutumier*, p. 192.

qu'elle soit, et non pas seulement la terre par excellence, c'est-à-dire celle reçue des ancêtres et qui, aux siècles suivants, s'appellera *salica* ou *aviatica*?

93. — On tire objection du mot *tota* qui, dans la seconde partie du texte, semble bien comprendre tous les immeubles.

M. Pardessus, qui a exposé le système repris par M. Beaune, suppose que, dans l'ancien droit germanique, les filles ne venaient pas à la succession des immeubles mais que, très tôt, la dureté de cette loi est apparue, et que l'on a réduit l'exclusion des filles à la *terra salica*. En réformant le texte, on n'aurait pas supprimé le mot *tota*.

M. Pardessus fait remarquer que « les fortunes im-« mobilières devenant d'autant plus considérables qu'il « restait moins de fonds dans l'ancienne communauté « générale, il parut juste d'admettre les femmes à pro-« fiter aussi de cette grande amélioration sociale : le « droit de masculinité fut réduit aux seuls biens qui « étaient provenus du défunt à titre de succession (1) ».

Cette doctrine n'est pas admise dans son entier par de nombreux auteurs : « Elle renferme sans doute une « certaine part de vérité, dit M. Glasson (2), mais des « réserves sont nécessaires sur un grand nombre de « points et surtout en ce qui touche le développement « historique des droits de succession de la femme. »

En effet, quelle pouvait bien être cette succession immobilière dont la femme était exclue, alors que la propriété immobilière existait à peine ?

La première incapacité de la femme a été édictée à propos de la *sala* devenue plus tard *terra aviatica*. Voyez

---

(1) Pardessus, *Loi Salique*, 14e dissertation, p. 715.
(2) Glasson, *Histoire du Droit*, tome III, p. 146.

la loi des Wisigoths (1), elle subit l'influence du droit romain, elle admet à la succession, par un motif d'ordre moral assez élevé, les fils et les filles sans distinction de biens :

> Quos propinquitas naturae consociat haereditariae successionis ordo non dividat.

On ne peut méconnaître dans ce texte l'influence du droit romain, mais cette influence eût-elle pu s'exercer aussi efficacement si les usages barbares lui avaient été entièrement opposés ?

On peut même découvrir dans les lois barbares une certaine gradation dans la tendance toujours croissante à favoriser les fils et à empêcher que l'immeuble ne passe aux femmes.

Dans les lois Salique et Ripuaire, égalité des deux sexes devant la succession paternelle, tel est le principe, mais à côté, infériorité de la femme pour succéder à la *terra aviatica*.

Dans les lois postérieures (2) : loi des Alamans, lois de Lothaire, lois de Luitprand, l'immeuble, quel qu'il soit, va de préférence aux fils ; la fille n'exclut pas les collatéraux.

C'est le système de protection de l'immeuble, devenu l'élément principal du patrimoine, qui commence à se faire sentir.

Contre cette évolution, on invoque un édit de Chilpéric (3) qui aurait, dit-on, admis les filles à la succes-

---

(1) *Lex Wisig.* IV, 2, 1 et sq.

(2) *Loi des Bavarois*, tit. XIV, chap. 8, § 1 ; chap. 9, § 1 et 2 ; *Loi des Alamans*, II, 91 ; *Lois de Lothaire*, chap. 57, § 1 et 2 ; *Loi des Bourguignons*, tit. I, § 2 et 3 ; tit. XIV, § 63 ; tit. LXXXVIII ; *Lois de Luitprand*, chap. 102.

(3) Chap. 3. Dans Boretius, p. 8.

sion de tous les immeubles à défaut de fils. Mais ce texte ne concerne que les communautés agraires, et la loi Salique n'a pas vu modifier son article *De terra vero salica* lors de la revision sous Charlemagne.

Disons quelques mots, maintenant, des successions contenant des meubles et des immeubles, sans nous occuper de la *terra salica*.

94. — Nous avons vu que dans la loi Salique et dans la loi des Wisigoths les fils et les filles sont sur le même rang pour le partage des immeubles comme pour celui des meubles.

Mais de même que les biens immobiliers acquièrent une importance plus grande, de même un régime spécial tend de plus en plus à leur être appliqué.

Dans le Midi, encore tout imprégné de civilisation romaine, on fait des testaments, pour laisser avant tout les immeubles aux fils et non aux filles (1).

La loi des Burgondes donne les immeubles aux fils, les filles ne viennent qu'à leur défaut (2).

Pour les meubles, il en est autrement : les filles ont la succession mobilière de leur mère *absque fratrum consortio*. Et même si les filles meurent sans enfants, leurs sœurs recueillent la succession maternelle à l'exclusion des frères (3).

La loi des Thuringiens, relativement plus récente, présente une distinction encore plus marquée entre les meubles et les immeubles :

Dans la succession paternelle, les immeubles sont pour les fils ; les meubles et les esclaves pour les filles.

---

(1) Cf. Gide, *Etude sur la condition privée de la femme*, 2me édit., p. 387.

(2) *Lex Burgundionum*, tit. XIV, § 1.

(3) *Lex Burg.*, tit. LIII, § 3, 5, 6.

Dans la succession maternelle, les fils prennent tout, meubles et immeubles, les filles n'ont que les vêtements et les bijoux.

L'exclusion des filles de la succession immobilière a lieu même en face des collatéraux mâles jusqu'au cinquième degré.

« L'héritage du défunt, porte la loi des Thuringiens, passe à son fils et non pas à sa fille. S'il n'a pas de fils, la fille prend l'argent et les esclaves, mais la terre passe au plus proche parent dans la ligne paternelle. S'il n'y a ni fils, ni fille, c'est le frère du défunt qui hérite. A défaut de frère, la sœur prend les meubles, mais c'est le plus proche collatéral qui hérite de la terre (1). »

95. — Au Moyen âge c'est en matière successorale qu'apparaîtra surtout la prédominance de l'immeuble. Un Etat aristocratique ne se maintient que par le prestige et la puissance de grandes familles, or au Moyen âge, est riche et considéré celui qui a de vastes domaines et des droits féodaux nombreux.

Nous avons déjà vu l'immobilisation des droits féodaux, mais ce n'est pas tout, il faut que les biens du chef de la famille ne soient pas, à son décès, partagés, dispersés entre les diverses branches de descendants : c'est donc l'aîné qui prend le titre et continue la lignée, c'est à lui que sera attribuée la part la plus importante de la fortune immobilière, c'est l'objet du droit d'aînesse.

Il faut de plus que les biens ne puissent passer à d'autres familles, d'où théorie des propres et droit de masculinité.

Dans les familles roturières au XIII[e] siècle, il existe une égalité parfaite (2) entre les hommes et les femmes,

---

(1) *Lex Angliorum et Werinorum*, tit. VI, dans Pertz, *Leges*, V, p. 123.

(2) Toutefois voyez contra pour l'Alsace : Bonvalot, *Coutumes du Val d'Orbey*, p. 50.

tant pour la succession mobilière que pour la succession immobilière (1). Il est probable que les roturiers, souvent d'origine gallo romaine, avaient conservé le régime romain des successions.

96. — Pour les nobles, au contraire, la dévolution de la fortune immobilière est fort importante.

La baronie est indivisible, elle appartient à l'aîné seul.

Les filles sont incapables d'hériter des fiefs (2), « *quia nec guerram, nec faïdam levare possint* », dit un glossateur.

Pour les autres immeubles, dans l'Anjou, l'aîné noble reçoit deux tiers du domaine, un tiers est dévolu aux puinés (3). Les filles sont admises également à la succession immobilière ; si elles sont seules à partager elles prennent parts égales.

En Orléanais, l'aînée des filles prend la maison d'habitation à titre de préciput (4).

Quant aux meubles, ils ne valent pas la peine d'être partagés, on les abandonne à l'aîné.

En Poitou, ce droit de l'aîné aux meubles a subsisté jusqu'en 1514. Lors de la rédaction de la coutume où se trouve l'art. 222 ainsi conçu :

> Et se divisent les meubles également en payant toutes les dettes mobilières (5),

---

(1) Cf. Beaumanoir, *Coutumes de Beauvoisis*, XXXIX ; *Etablissements de Saint-Louis*, I, 136, 139 ; *Conseil* de Pierre de Fontaines, XXXIV, 12 ; *Grand Coutumier normand*, XXVI ; *Coutumes du pays de Vermendois*, édit. Beautemps, p. 89.

(2) *Libri feudorum*, XI.

(3) *Etablissements de Saint Louis*, I, 26. — Cf. pour la Touraine et l'Anjou, Viollet, *Etablissements*, tome I, pp. 316 et sq., tome III, pp. 284 et sq. ; pour la Bretagne, *ibidem*, I, p. 294.

(4) Cout. Orléans, art. 89.

(5) Richebourg, IV, p. 760.

il se produisit une réclamation de la noblesse établie entre la Sèvre et la Dive, réclamation du reste restée sans résultat. Si l'on partage les meubles, au lieu de les attribuer à l'aîné, disait-on, « les maisons demeureront comme destituées de tous meubles et n'y aura table, ni tréteau, ni chose vile qui ne soit partie, divisée et mise avant : qui est souventes fois à la grande diminution des maisons et de leur autorité ; car en ce, sera découvert la pauvreté et la richesse des maisons : qui sera grand préjudice tant aux aînés, puinés, que filles et retardement de leur avancement ».

97. — Ce n'aurait pas été la peine de prendre tant de soin d'attribuer les immeubles patrimoniaux à l'aîné, si ensuite il eût pu en disposer à son gré pendant sa vie, et à sa mort les laisser passer d'une ligne dans l'autre, aussi il se forma une théorie des biens propres, qui régna durant tout l'ancien régime.

Cette théorie eut pour effet d'attribuer aux immeubles une valeur nouvelle et une place spéciale dans le patrimoine.

Le propre est un bien que l'on tient de ses ancêtres et que l'on doit transmettre à ses descendants : un bien, en un mot, qui ne doit jamais sortir de la famille.

L'origine de la théorie est peut-être dans le droit germanique où l'on rencontre la *terra salica*, la *terra aviatica*. En tout cas, elle s'est singulièrement développée sous la Féodalité.

Il y a des règles toutes spéciales pour que le propre ne sorte pas de la famille.

Les propres, dans les successions, retournent à la ligne dont ils sont venus : ceux de la ligne paternelle à la ligne paternelle, ceux de la ligne maternelle à la ligne maternelle, *paterna paternis, materna maternis.*

Mais ces biens auraient pu sortir du patrimoine fami-

lial soit par vente, soit par donation testamentaire ; aussi paraissent deux institutions nouvelles : le retrait lignager et la réserve coutumière.

1° En cas de vente d'un propre, les parents peuvent prendre la marché pour eux et s'en rendre acquéreurs.

2° Malgré les dispositions testamentaires, une portion des propres doit toujours rester dans la succession *ab intestat*.

Toutefois, pour ne pas rendre impossibles les transactions, on restreignit le principe de la conservation aux biens qui constituaient seuls une valeur véritable, aux immeubles.

Dans la coutume de Beauvoisis, déjà l'héritage seul peut avoir la qualité de propre.

Au XVIII[e] siècle, Pothier en donnera les raisons, raisons qui sont déjà de notre période :

« Il n'y a que les immeubles qui soient susceptibles de la qualité de propres. Les meubles ne le sont pas.

« La raison en est que notre droit coutumier ayant inventé la qualité de propres pour conserver les biens dans les familles, il n'a attaché cette qualité qu'aux biens qu'il s'est proposé d'y conserver. Or, en cela, il n'a eu en vue que les immeubles et non les meubles, tant parce que les meubles dont le commerce est trop fréquent, ne sont point de nature à être conservés ainsi, que parce que c'était dans les héritages que consistait la fortune des familles du temps de nos ancêtres, et non dans les meubles qui étaient alors très peu considérables et qui, par cette raison, sont très peu considérés dans toutes les matières du droit coutumier (1). »

Et cette théorie des propres aura surtout pour effet

---

(1) Pothier, *Traité des propres*. Section I, article I, § 3.

d'étendre la qualité d'immeuble aux choses incorporelles, contribuant ainsi à former de plus en plus notre système de distinction des biens en meubles et immeubles.

CHAPITRE VI

RÉGIME MATRIMONIAL

98. — En droit germanique, le mari avait sur sa femme un pouvoir appelé *mundium ;* c'est ce qui réglait la situation juridique des biens durant le mariage.

La femme apportait (1) à son mari des objets mobiliers, d'une très minime valeur du reste. Il est probable, qu'en vertu du *mundium*, le mari avait le droit de disposer librement de cet apport ; il n'était point obligé d'en rendre compte lors de la dissolution du mariage. C'était une sorte de compensation de la *dos* (2) que le mari constituait à la femme et du *morgengabe* (3) qu'il lui donnait au lendemain des noces. Ces dons étaient, à l'origine, composés uniquement de meubles.

99. — Peu à peu, la *dos* mobilière se transforma en *dos* immobilière (4), et cela n'alla point sans un certain trouble jeté dans les intérêts des familles ; aussi, voit-on les droits de la femme être fixés à un quantum.

De plus, la femme acquiert un droit à une part des acquêts meubles faits pendant le mariage. Ainsi, dans

---

(1) Tacite, *Mœurs des Germains*, XVIII.
(2) Canciani, II, 477.
(3) Diplomata, 2me éd., II, p. 305.
(4) Sohm, *Zeitzchrift für Rechtsgeschichte,* tome V, 1866, p. 421.

une charte de 833 (1), un mari constitue un *dotalitium* à sa femme et lui donne en outre :

> Tertiam partem ex omnibus rebus mobilibus quas acquirere poterimus.

Plus tard, les droits de la femme s'étendent aux acquêts immeubles.

La loi des Saxons (2) attribue à la femme la moitié des acquêts sans faire de distinction entre les biens :

> De eo quod vir et mulier simul conquisierint mulier mediam portionem accipiat : hoc apud Westfaleos.

On reconnut ensuite à la femme un droit à un tiers de la fortune générale du mari (3).

100. — D'autre part quels étaient les pouvoirs du mari à l'égard des biens de sa femme ?

La femme pouvait avoir une certaine fortune immobilière. Le mari ne devenait pas propriétaire de ces biens par le fait du *mundium ;* il pouvait seulement en user, la femme en gardant la propriété.

On trouve en effet des formules dans lesquelles la femme donne mandat général à son mari d'administrer ses biens (4).

Le titre XIII de la première addition à la loi des Bourguignons porte ces mots :

> Jubemus ut maritus ipse, facultate ipsius muliebris, sicut in eam habet potestatem ita et de rebus suis habeat.

Or le mari ne pouvait vendre sa femme ; donc il ne pouvait vendre les biens de sa femme.

---

(1) Bruel, *Recueil des Chartes de l'abbaye de Cluny*, I, p. 9.
(2) *Loi des Saxons*, tit. IX.
(3) Pertz, Leg., IV, p. 595, 599.
(4) Rozière, form. 385 et sq.

Lorsque la femme survivait au mari, elle reprenait généralement ses immeubles. Elle pouvait de même réclamer ses meubles existant encore en nature, sans avoir droit à aucune indemnité pour ceux qui avaient été aliénés ou consommés (1).

D'autres fois la femme reprenait seulement une quote part de la fortune du mari, un tiers, un quart. Il y avait donc une masse des biens faite et cela donnera lieu plus tard à des communautés universelles. Ainsi à Arras, à Daours, à Neu-Brisach en Alsace, à Tournai (2).

101. — Nous avons vu précédemment la femme recevoir du mari à titre de douaire (*dotalitium*) une part d'immeubles en pleine propriété. Ce droit diminue à mesure que l'importance de la fortune immobilière grandit ; la femme n'obtient plus bientôt qu'une part d'usufruit. Toutefois même aux XI^e^ et XII^e^ siècles, ce droit de propriété existe encore (3); il ne disparaît complètement qu'au XIII^e^ (4).

Cette influence du droit de propriété de la femme se fait sentir longtemps, ainsi cette règle de droit orléanais :

> Le douaire de la femme noble est fait propre héritage aux enfants en telle manière que le mari ne le peut vendre ou aliéner au préjudice des enfants sans le vouloir et consentement de la dite femme (5).

Sous la féodalité, le douaire semble mal vu. En

---

(1) *Loi des Alamans*, 55, 1, 2.

(2) Voyez Boutillier, *Somme Rural*, liv. I, tit. LXXVI.

(3) Rozière, formule 229 ; D'Espinay, *Cartulaire angevin*, p. 195.

(4) *Olim* I, pp. 196, 676 ; Beaumanoir, XIII, 12 ; *Conseil* de Fontaines, XXI, 45.

(5) Cf. de même Brodeau, sur Paris, tome II, p. 586, déc. 207.

général la femme ne peut avoir que le tiers ou au plus la moitié des biens immobiliers du mari (1).

D'après les *Assises de Jérusalem*, le douaire de la veuve ne peut porter sur les baronies, ni sur les terres données par le roi.

En France, même interdiction pour les baronies (2).

Dans les *Assises de Jérusalem*, le douaire de la femme qui n'est qu'en usufruit sur la moitié des propres du mari est en pleine propriété sur la moitié des meubles.

102. — Le douaire de la femme était donc constitué sur les propres du mari, mais peu à peu elle obtient également un droit sur les conquêtes et sur les meubles.

On lit aux *Etablissements de Saint Louis* :

> Se aucuns hom qui avrait granz muebles prenait une fame qui n'aüst riens et li hom se morust, tout n'aüssent il nul oir, si avrait la fame la moitié des muebles (3).

La communauté de biens entre époux naît donc peu à peu et ce que la femme prélève devient sa part dans la communauté.

En général cette part est de la moitié. En quelques endroits de Lorraine elle était d'un tiers (4).

Mais que va comprendre cette communauté ? D'abord les conquêts meubles et immeubles postérieurs au mariage : on les présume fruits de l'industrie, du travail commun des époux. Ensuite pour les biens présents, les meubles des deux conjoints, présumés choses de peu de valeur et de minime importance. Quant aux immeubles, ils constitueront des propres dont chacun des époux gardera la propriété exclusive.

---

(1) Pour la Normandie, arrêt du Parlement de Paris de 1264, dans Boutaric, tome I, p. 81, n° 890.

(2) Choppin, sur la cout. d'Anjou, III, 3, 1.

(3) *Etablissements*, I, 143.

(4) Cf. Bonvalot, *Les plus principales et générales coutumes du duché de Lorraine*, p. 47, note 1 et p. 95.

CHAPITRE VII

AUTRES INTÉRÊTS DE LA DISTINCTION

ARTICLE PREMIER

DU BAIL

103. — Le Bail est une institution féodale qui règle le sort des biens du mineur en cas de décès du père ou de la mère.

Le Bail prit naissance à l'occasion des fiefs ; ces terres étaient tenues à charge de service militaire, aussi lorsque des enfants y succédaient, le seigneur dominant, au lieu de leur en donner l'investiture, s'en mettait en possession ; il en percevait les fruits à son profit et se chargeait de l'éducation des enfants. Dans la suite le suzerain se déchargea de la garde de la personne sur un des proches parents du mineur, mais retint les profits.

104. — Le Bail était différent de la tutelle, quoique, dans les textes du Moyen âge, on trouve souvent le mot *tutela* dans le sens de bail.

Le Bail s'appliquait exclusivement aux terres nobles, et la tutelle aux terres roturières, du moins dans les pays du Nord.

Le Bail, à l'encontre de la tutelle, pouvait avoir lieu

même pendant la majorité, ainsi on voit en 1087 le bail d'Etienne de Bourgogne, frère du comte de Bourgogne. Renaud II parti pour la Croisade.

Enfin les pouvoirs du tuteur et du baillistre sont loin d'être semblables. Le tuteur administre les biens du pupille, le baillistre en a la jouissance, il représente l'incapable dans tous les rapports du fief avec le suzerain et avec les vassaux.

105. — Sur les immeubles, le baillistre a un véritable droit d'usufruit, il jouit des fruits, perçoit les droits féodaux.

Quant aux meubles, et c'est bien ici une application de l'adage *vilis mobilium possessio,* le baillistre en acquiert la pleine propriété, à charge toutefois de payer les dettes mobilières.

A sa majorité, le mineur reprend son héritage,

> ainsi comme il le trueve ; c'est-à-dire s'il vient à son héritage el tans que les despuelles (récoltes) sont ostées, il n'en peut rien demander (1).

On peut penser qu'il ne fut pas rare de voir le baillistre abuser de ses droits, soit en aliénant les immeubles dont il n'était qu'usufruitier, soit en dilapidant les revenus futurs.

Pour réagir, on établit la double garde, puis la garde des biens paternels et des biens maternels. On verra que, dans la période suivante, il fallut encore restreindre les pouvoirs du baillistre (2).

---

(1) Beaumanoir, XV, § 27.

(2) Il est encore une autre espèce de bail presque semblable, mais plus ancien, c'est celui de mari sur les biens de sa femme qui est en sa puissance ou *mainbournie.* Le mari est usufruitier des immeubles propres de sa femme, mais il peut dilapider les meubles à son gré.

ARTICLE II

DE LA COMPÉTENCE

106. — Déjà au XIII[e] siècle, au temps de Beaumanoir, il y avait un grand intérêt pour la compétence dans la distinction des biens en meubles et immeubles.

Lorsqu'on introduit une demande en justice, si on ne veut la voir repousser, on doit connaître la juridiction devant laquelle il faut agir.

Un fait curieux, que nous avons déjà remarqué, est la confusion qui se produit au Moyen âge entre le droit réel et le droit immobilier, entre le droit personnel et le caractère mobilier. Cette erreur est encore une conséquence de la maxime *vilis mobilium possessio*. Ce que l'on juge digne d'une catégorie d'actions spéciales est l'immeuble ; pour l'objet mobilier, il a si peu d'importance qu'il s'absorbe dans la personnalité du propriétaire.

107. Beaumanoir traite aussi de la compétence :

> Les unes des demandes sont sor muebles et sor catix et les autres sor héritages, et les autres sont qui touquent les persones, ne nule demande ne pot estre fete qui ne conviengne à le fin de l'une de ces trois cozes. Si devons savoir que, par coustume général et de droit commun, les demandes qui touquent le cors ou qui sont por muebles ou por catix, doivent estre demandées par devant le segneur de soz qui cil sont couquant et levant à qui on demande ;..... Mais de ples d'eritage il n'est pas doute que le demande n'en doie estre fete par devant le seigneur de qui li héritages muet où que on couque ne liève (1).

Beaumanoir pose donc une règle bien nette. Pour les immeubles, est toujours compétente la justice seigneu-

(1) Beaumanoir, VI, § 18.

riale du lieu de la situation ; quel que soit le domicile du propriétaire, en effet, l'héritage a une situation fixe, indépendante de celle du possesseur. — Pour les meubles, au contraire, est compétente, la justice du domicile du propriétaire : *mobilia sequuntur personam.*

Cette attribution de compétence avait une grande importance à cette époque où le droit variait de seigneurie à seigneurie.

Aussi une Ordonnance de Philippe le Bel, de 1287 (1), établit-elle législativement des règles de compétence. L'article 7 porte que le bourgeois est justiciable de corps et de meubles du seigneur auquel il aura fait nouvel aveu. Dans l'article 8, on voit que l'héritage ne peut être justiciable que du seigneur de la situation (2).

108. — La division donnée par Beaumanoir était donc fort claire, il distinguait très bien les actions mobilières des actions immobilières, malheureusement, plus loin (3), il présente une autre division des actions en réelles et personnelles, confondant le droit réel et le droit immobilier.

> Trois manières de demandes sont : les unes sont apelées personix ; les secondes sont demandes reeles ; les autres sont melées, c'est à dire reeles et personeles. Les demandes personix sont qui touquent la persone, si comme convenences, acas, ventes, vilonies fetes, obligations et moult d'autres cas qui poent touquer les persones. Les demandes reeles sont quant on demande héritage, terres, bois, prés, vingnes, yaues, jostices, segnories, molins, fours, maisons, cheux, rentes et autres cozes qui sont tenues por heritages... Le reson porquoi noz avons dite cette division, si est tele : selonc nostre coustume, les demandes qui sont personix tant solement doivent estre demandées

(1) Isambert, t. II, p. 673.

(2) Voyez aussi Charondas le Caron, sur l'art. 88 de la Coutume de Paris, *Œuvres*, tome II, p. 86.

(3) Beaumanoir, VI, § 32, 33.

par devant le segneur de soz les quiz li deffendeur sont couquant et levant ; et les demandes qui sont reeles, doivent estre demandées par devant les segneurs des quix li heritage sont tenu.

Il est absolument inexact d'assimiler l'action réelle à l'action immobilière. C'est en se fondant sur la cause, sur l'élément générateur de l'action que l'on distingue l'action réelle de l'action personnelle. Le caractère des actions mobilières et des actions immobilières leur vient exclusivement de l'objet auquel elles tendent, objet indépendant de la cause.

Cependant, dans cette confusion même, qui s'est fait sentir jusque dans l'article 59 du Code de Procédure civile, il n'y a peut-être qu'une conséquence de la prédominance acquise par l'immeuble, l'action réelle ne comprend que des matières immobilières.

DEUXIÈME PÉRIODE

De la renaissance du droit romain à la Révolution française.

CHAPITRE PREMIER

RENAISSANCE DU DROIT ROMAIN

109. — La période dans laquelle nous entrons se sépare très nettement de la précédente. Jusqu'alors, le droit composé d'éléments si divers : droit romain resté en Gaule d'une part, coutumes barbares apportées par les envahisseurs d'autre part, avait lentement évolué et, se transformant sous l'influence des milieux économiques, offrait une législation tendant de plus en plus au caractère autonome. Mais soudain, dans cet ensemble si près de s'harmoniser, la Renaissance du droit romain vient souffler la discorde, puis le calme renaît, le droit français prend un essor nouveau, et au XVIII^e^ siècle, ce sera l'œuvre de Pothier, de consacrer en des pages immortelles les principes de la législation d'alors, principes dont s'inspireront bien souvent les rédacteurs du Code civil.

110. — En France, le droit romain s'était toujours

conservé, surtout sous l'influence de l'Église; c'était une maxime : *Ecclesia sub lege romana vivit.*

Au XIII^e^ siècle, le *Droit civil,* comme on disait alors, était enseigné généralement dans les Universités. L'auteur des *Établissements de Saint Louis* complète, avec une grande prudence, le droit coutumier à l'aide du droit romain. Beaumanoir, lui aussi, connaît la législation romaine, mais, voulant faire une œuvre purement coutumière, il évite de la copier et même de la citer.

Dans la *Practique* de Masuer ou la *Somme Rural* de Bouteillier, c'est bien autre chose ; on y entasse citations du Digeste sur citations du Code. Dans le *Grand Coutumier*, les glossateurs font autorité.

Remplis d'admiration pour *la raison écrite*, les juristes s'efforcèrent de l'appliquer au droit de la France. Ils le firent souvent sans discernement ; quelques parties de la coutume faillirent être submergées par cette inondation.

L'édifice du droit coutumier que six siècles d'usage avaient élevé, qu'avaient consolidé les chartes des rois et les travaux de praticiens oubliés, faillit tomber sous le bélier romain.

Mais la victoire est pour le droit coutumier. Il semble céder, il s'affuble d'une toge romaine, et se relève plus puissant. C'est l'œuvre entière de Justinien qui devient son esclave, qui, pour l'affermir, lui fournit des textes trop souvent sans rapport direct avec lui, mais le décorant quand même.

Le droit romain, en effet, était à l'apogée de son développement ; en France, il rencontrait un droit coutumier encore primitif, mais très conforme à la civilisation d'alors, et les juristes, sans se douter qu'ils aidaient à la résistance du droit national, interprétèrent le droit romain avec des idées coutumières.

Il naît de tout cela un mélange de théories qui n'est plus ni purement romain, ni purement coutumier, mais qui est toutefois plus coutumier que romain.

A propos de la division des biens en meubles et immeubles, il est intéressant de voir les éléments romains se mêler à la coutume. Auparavant, il faut exposer rapidement les théories émises par les jurisconsultes qui ont écrit à cette époque des traités de droit.

111. — En droit romain, les choses se divisent en corporelles et en incorporelles.

Évidemment, dans les choses corporelles, on peut distinguer les meubles et les immeubles.

Mais peut-on également appliquer cette distinction aux choses incorporelles ?

Les jurisconsultes hésitent.

> Nomina non possunt dici proprie mobilia, dit Marianus Socinus, quia non possunt moveri de loco ad locum ; nec etiam proprie immobilia quia non circumscribuntur loco quia incorporalia..... sed quaedam tertia species separata a praedictis (1).

Dans un legs de meubles, on ne comprendra pas les créances :

> Item non comprehenduntur nomina debitorum, quamvis debitores ad danda mobilia teneantur, quia nomina debitorum sunt tertia species, non annumerantur mobilibus vel immobilibus (2).

Toutefois, en général, on fait cette remarque très juste pour les servitudes :

> Servitutes proprie non sunt mobilia nec immobilia, sed ubi necesse est ut reponantur inter alterutra certi immobilibus annumerantur.

---

(1) Marianus Socinus, *De Oblationibus,* Tractatus tractatuum, tome 14, fol. 126, n° 26.

(2) J.-D. Durantis, *Tractatus de arte testandi*, caut. 9, n° 1, Tractatus tractatuum, tome VIII, part. 1, fol. 128. — De même : Melchior Palaez, *Tractatus majoratuum,* quest. 9, n° 1, Tractatus tractatuum, tome X, part. 1, fol. 401.

Certains romanistes, cédant aux tendances immobilisatrices de l'époque, pensent que les biens incorporels peuvent être déclarés immeubles.

> Potest etiam dici quod jura veniunt appellatione immobilium, quia cum sint incorporalia non possunt moveri (D. XLI, 1, l. 43, § 1) [1], et ex eo etiam dici possunt immobilia quia in illis fit executio (D. XLII, 1, l. 15, § 2) [2].

Bartole lui pose la règle suivante :

> Actiones judicantur secundum naturam eorum quae in ipsis continentur : nam si actio continet mobile et pro mobili proponitur judicatur mobilis, si actio immobile contineat et pro immobili proponatur, censebitur immobilis (3).

Alors on en tire la maxime :

> Quod tendit ad mobile, mobile, ad immobile, immobile.

Il y a donc, dès lors, des meubles incorporels et des immeubles incorporels. Et pour en arriver là on fait des transactions avec le droit romain.

Les *jura,* les *actiones,* les *nomina,* ne sont pas, à proprement parler, soit des meubles, soit des immeubles, ils forment toujours une troisième classe (4), mais ayant ceci de particulier, que les biens qui la composent peuvent tantôt être meubles, tantôt être immeubles.

Pour chercher un fondement dans la loi romaine, on prend les Institutes au livre II, titre 6, et on fait le rai-

---

(1) Nous laissons aux auteurs la responsabilité de l'exactitude de leurs citations du Digeste.

(2) Gulielmus Redeoanus, *De rebus ecclesiasticis non alienandis,* rub. 13, n° 8, Tractatus tractatuum, tome XV, part. 2, fol. 415.

(3) Cf. les développements de Jean le Cirier, de Paris, *Tractatus de primogenitura,* liv. 2, quaest. 9, n° 13, Tractatus tractatuum, tome X, part. 1, fol. 54.

(4) Cf. Redeoanus, *loc. cit.,* n° 17 ; Jean de Royas, caput. 30, n^{os} 16 et 17, Tractatus tractatuum, tome VIII, part. 1, fol. 423.

sonnement suivant : Quand on usucape un meuble par trois ans et un immeuble par dix ou vingt ans, c'est évidemment l'action par laquelle le tiers aurait pu faire valoir ses droits sur le meuble ou sur l'immeuble qui se prescrit, *actiones quae competunt ad res mobiles usucapiuntur triennio, aliae quae competunt ad res immobiles X vel XX annis* (1). Donc, dans chacun des deux cas, l'action prend le caractère de son objet.

On invoque également le droit canon :

> Et jus canonicum quod requirit XL annos ad usucapiendum rem immobilem Ecclesiae idem requirit ad usucapionem actionis quae pro ea competit (2).

Pour appuyer la nécessité de la distinction ainsi faite, on indique les intérêts qu'elle sert. — Dans les successions : *agnatis debeantur mobilia, cognatis immobilia.* — Pour les biens des mineurs, il faut une solennité spéciale pour la vente des choses immobilières. — Dans le commentaire de la Const. 14 au Code I, 2, *De Sacrosanctis Ecclesiis,* on décide que l'évêque peut céder librement une action mobilière appartenant à son église (3).

Quant au critérium de la distinction, il se tire non de la cause génératrice, mais de l'objet que l'on poursuit ; comme *qui actionem habet ad rem prosequendum, ipsam rem habere censetur* (4), dès lors *actio censetur qualitatis rei, pro qua competit.* Cela est si vrai que *actiones competentes minoribus ad rem immobilem sine decreto alienari non possunt* (5).

---

(1) Petrus Peckins, Ziriceus, *De Testamentis mariti et uxoris,* cap. XV, n° 5, Tractatus tractatuum, tome VIII, fol. 173.
(2) Peckins, *loc. cit.*
(3) Redeoanus, *loc. cit.*, n° 17.
(4) Jean de Royas, *loc. cit.*, n° 17.
(5) Peckins, *loc. cit.*

112. — Une fois la théorie émise, on en tire maintes applications.

On en arrive entre autres à considérer le meuble non en lui-même, mais à raison de l'objet immobilier qu'il représente. Ainsi se pose cette question fort discutée : quelle est la nature d'une somme d'argent destinée à l'acquisition d'immeubles ?

Une somme d'argent en elle-même paraît bien être meuble, ainsi pensaient nombre de commentateurs (1) ; plusieurs la croyaient en certains cas immeuble.

Peckins fait la distinction suivante (2) :

> Aut ista pecunia est redacta ex bonis immobilibus et destinata ad alia immobilia, tunc verum est quod censetur immobilis. (D. XIX, I, l. 17 et 18.)
>
> Aut non est redacta ex immobilibus et iterum distinguo : quia aut fuit simpliciter destinata in emptionem bonorum immobilium, tunc censebitur inter res mobiles : quia est simplex destinatio remota a facto. — Aut ista pecunia non solum erat destinata, sed et deposita, in arcam reclusa, ut immobilia bona compararentur et tunc talis pecunia est inter immobiles res connumeranda. — Destinatio facit ex quantitate corpus (D. XLV, I, l. 37) et sic qualitate pecunia mutat.

Les romanistes s'étaient aussi demandé quelle était la nature de la rente ?

Et ici intervenait une distinction fort arbitraire. La rente est-elle perpétuelle ou à durée fort longue, elle est immobilière ; est-elle constituée pour une courte durée, elle est mobilière :

> Reditus annui annumerantur inter immobilia quando referuntur ad longum tempus, secus si ad modicum tempus, puta ad sex vel octo annos, quia tunc possunt aequipari mobilibus, inter mobilia (3).

---

(1) Boerius, quaest. 209, pars I, p. 405.
(2) Peckins, *loc. cit.*, n° 4.
(3) Redeoanus, *loc. cit.*, n^{os} 10 et sq.

113. — Par ces quelques citations, nous pensons avoir donné une idée des théories des juristes de ce temps. Ces théories, nous les retrouverons introduites dans le droit coutumier, ainsi que les très nombreuses conséquences tirées par les jurisconsultes.

Nous n'avons pas à discuter ici les mérites de l'œuvre des romanistes d'alors, nous constaterons seulement qu'elle eut le grand avantage de créer un mouvement scientifique très important. Comme on avait soulevé des questions multiples en *droit civil*, de même on pose cent problèmes divers en droit coutumier.

Dans notre matière, on élèvera des controverses à propos de la classification de certains biens parmi les meubles ou parmi les immeubles, à propos des blés verts, des poissons des étangs, des offices, des rentes.... Les solutions données s'accorderont quelquefois, ou d'autres donneront lieu à des systèmes opposés. Or, rien n'est plus utile à la mise en lumière d'une théorie que les discussions auxquelles elle donne lieu.

CHAPITRE II

EVOLUTION DE LA FORTUNE MOBILIÈRE

114. — Il faut chercher l'origine de l'adage *vilis mobilium possessio* non seulement dans des considérations tirées de la nature même des meubles, mais encore dans des causes économiques qui ont retardé le développement de la fortune mobilière jusqu'au XVI^e^ siècle.

En effet pendant tout le Moyen âge, la fortune mobilière ne s'augmenta qu'avec une lenteur extrême.

Nous avons dit plus haut que le droit mobilier fut principalement celui des bourgeois et des commerçants ; or à cette époque le commerce est fort restreint et le pouvoir central proscrit le luxe chez la bourgeoisie.

115. — La société féodale par son organisation même ne se prête nullement au développement du commerce et de l'industrie. Chacun doit se suffire à soi-même, voilà le principe : les besoins sont restreints et le paysan n'a pas d'intérêt à étendre sa culture, il récolte ce qu'il lui faut pour sa nourriture et celle de sa famille, le surplus va sous forme d'impôts et de redevances s'entasser dans la grange seigneuriale pour être utilisé en temps de guerre ou de disette ; il faut prévoir ces hasards sans cesse menaçants et le seigneur a intérêt à empêcher toute exportation.

De temps à autre il y a bien des foires, mais bien peu de marchands étrangers s'y rendent ; les communications sont difficiles, rien ne garantit au trafiquant que le bon plaisir du seigneur dont il traverse les terres ne le dépouillera pas de sa marchandise, puis, une fois arrivé au marché, il faut payer les droits de tonlieu d'étalage, de mesurage, de pesage.

L'industrie n'est pas plus prospère : chaque fief a son meunier, son maçon, son forgeron, son armurier, cela suffit, on n'a guère d'autre préoccupation que de se défendre et de ne pas mourir de faim. Les objets de luxe sont rares : quelques vases d'or ou d'argent et surtout des armes et armures ; puis des chevaux, des chiens, des faucons; au XIe siècle un faucon se paye en Bretagne 50 sous, soit 200 fr. de notre monnaie (1).

Au XIe siècle, les conditions économiques se modifient; en même temps que les communes s'émancipent, des associations se forment, corporations d'ouvriers, ghildes ou hanses de marchands. La puissance politique passe du seigneur au roi et aux grands feudataires, enfin surviennent les croisades qui devaient imprimer au commerce une impulsion immense.

Malheureusement pendant longtemps le pouvoir royal ne comprit pas quelle source de richesses pouvait produire la protection bien entendue du commerce, les Ordonnances limitèrent trop souvent la liberté des transactions au lieu de l'étendre.

En 1277, Philippe le Hardi interdit l'exportation du vin, du blé, des autres céréales, des laines. Il avait en vue, il est vrai, l'intérêt du royaume, voulant prévenir la disette, mais, par une notion économique mal entendue, il nuisait à l'agriculture et au commerce (2).

---

(1) *Cartulaire de Redon*, Prolégomènes, p. 336.
(2) *Recueil du Louvre*, tome XI, p. 353.

Philippe le Bel renouvelle ces mesures (1). Mais le blé reste cher. Le roi alors fixe un prix maximum (2) au pain. Les boulangers ferment boutique, ne pouvant plus travailler sans perte. L'Ordonnance dut être rapportée (3).

En 1305, le commerce extérieur devient impossible, Philippe le Bel défendant toute exportation sous peine de confiscation au profit du roi (4). Toutefois moyennant finance il accorde des autorisations individuelles ; c'est là une source de revenu pour le trésor royal.

Les successeurs de Philippe le Bel suivirent son exemple (5).

Le commerce était limité non seulement au point de vue des choses susceptibles de transactions mais aussi au point de vue des personnes qui pouvaient s'y livrer. En effet, la noblesse, qui aurait pu emprunter du crédit à sa richesse immobilière, se voyait fermer cette source de profits : un noble ne peut se livrer au négoce sans déroger (6).

Mais à partir du xv^e^ siècle le commerce prend un développement extraordinaire.

Sans cesse interrompu par les guerres il renaît à

---

(1) Ordonnance de novembre 1302 ; Mandement d'août 1303 ; Ordonnance de novembre 1304 ; Ordonnance de février 1305 ; *Recueil du Louvre*, tome I, pp. 351, 381, 420, 424.

(2) *Recueil du Louvre*, I, p. 425.

(3) Ordonnance d'avril 1305, *Recueil du Louvre*, I, p. 426.

(4) Ordonnance de février 1305, *Recueil du Louvre*, I, p. 422.

(5) Ordonnance de février 1318, *Recueil du Louvre*, tome XI, p. 447 ; Mandement du 19 mai 1321, *Recueil du Louvre*, I, p. 750 ; Lettres du 16 juin 1321, *Recueil du Louvre*, XI, p. 487 et 490 ; Ordonnance de décembre 1324, *Recueil du Louvre*, I, p. 783.

(6) En 1701 seulement, un Édit de Louis XIV déclare que la noblesse peut se livrer au commerce en gros sans déroger. Edit de décembre 1701. Enregistré au Parlement de Toulouse, *Recueil judiciaire de Toulouse*, tome II, p. 611.

chaque paix avec une vigueur nouvelle. Il a ses assemblées, les foires de France, d'Allemagne, d'Italie ; ses codes, *les lois d'Oloron, le Consulat de la mer,* etc. ; ses maîtres, Jacques Cœur, Guillaume de Varye.

Ce sont les grandes Compagnies qui s'établissent et qui absorbent le commerce du Levant qui avait enrichi les républiques italiennes, et le commerce du nouveau monde qui avait déjà donné des millions à l'Espagne.

En 1720, l'exportation française est de 106 millions de livres, en 1755 elle s'élève à 257 millions et en 1788 elle atteint 354 millions.

Quant à l'industrie elle fut loin d'aller de pair avec le commerce.

Henri IV avait bien essayé de la relever de la décadence où l'avaient fait tomber les guerres de religion, mais elle avait à nouveau presque disparu de France pendant les troubles de la Fronde. Avec Colbert une ère nouvelle s'ouvrit, le ministre avait compris que pour être riche et puissante la nation devait devenir industrielle, et en peu de temps, sous son administration, la France se couvrit de manufactures : on fabriqua des draps à Sedan, Abbeville, Elbeuf, des glaces à Saint-Gobain, des tapisseries aux Gobelins, à Aubusson, mais malheureusement le système de surveillance et de protection qui dura pendant tout l'ancien régime enserra l'industrie en des liens trop étroits et cette source de fortune mobilière fut bien méconnue jusqu'au siècle actuel.

116. — Le développement du luxe dans la bourgeoisie était également contrarié. Or le luxe est un stimulant au progrès ; tout instinct de luxe qui se manifeste indique en général un progrès de l'industrie, du commerce et de la fortune privée. A un certain moment une fourchette, une chemise, un parapluie ont été des objets de luxe,

mais la nécessité qui s'en est fait sentir les a rendus d'un usage général, a créé des industries nouvelles, augmenté enfin les sources de la richesse mobilière.

Les lois somptuaires rendues à cette époque furent assez nombreuses.

Ce sont d'abord deux Ordonnances : une de 1283 due à Philippe le Hardi (1) et une autre de 1294 rendue par Philippe le Bel (2).

Il y a défense à ceux qui n'ont pas 6000 livres tournois de rente d'avoir de la vaisselle d'or et d'argent.

Dans l'Ordonnance de 1294 on lit :

> Article premier : Nul bourgeois n'aura char.
> Art. 2 : Nul bourgeois et bourgeoise ne portera vair ne gris ne ermines et se délivrer nt de ceux que ils ont de Pâques prochaines en un an. Ils ne portent ou pourront porter or, ne pierres précieuses, ne couronnes d'or et d'argent.
> Art. 11 : Garçons n'auront qu'une paire de robes l'an.
> Art. 12 : Nulle damoiselle, si elle n'est châtelaine ou dame de deux mille livres de terre, n'aura qu'une paire de robes par an.

C'est, en 1367, Charles V qui, par Lettres du 17 octobre (3), confirme un règlement touchant l'habillement des femmes de Montpellier.

L'article premier porte :

> Quod nulla mulier maritata audeat portare aliquod genus perlarum vel margaritarum aut lapidum pretiosarum nisi saltem in bursis et in zonis et id genus, jam factis, et in annulis qui in manibus portantur.

A Melun, Charles VIII rend, le 17 décembre 1485 (4), une Ordonnance pour la réformation des habits : il y a défense de porter aucun drap d'or, d'argent et de soie.

---

(1) *Recueil du Louvre*, I, p. 313.
(2) Isambert, II, p. 697.
(3) *Recueil du Louvre*, tome XII, p. 107.
(4) *Recueil du Louvre*, tôme XIX, p. 615.

Pour avoir drap de soie il faut posséder deux mille livres de rente.

A quoi donc aurait servi à la bourgeoisie d'entasser des sommes d'argent dans ses coffres pour ne pas en jouir ? on préférait de beaucoup devenir propriétaire de terres, titre qui menait à celui de noble. *Vilis possessio mobilium.*

Et d'ailleurs à cette époque on songeait peu à entasser.

Si la fortune mobilière ne prit alors aucun essor, peut-être faut-il l'attribuer à ce défaut d'épargne qui est alors presque général dans les classes productrices : l'épargne n'est pas considérée comme un instrument de crédit ; on produit beaucoup, c'est vrai, mais le superflu au lieu de rester entre les mains de la bourgeoisie, de l'affranchir du travail, va soit au juif soit à l'Eglise.

Le juif est alors le prêteur officiel de deniers, il s'enrichit des sueurs des autres, mais le Prince le protège, car c'est la caisse où s'accumulent les capitaux et où il puisera, souvent de vive force, au jour où il lui faudra des ressources. Dans certains endroits le juif jouit d'une situation toute spéciale, il exerce un véritable monopole, prêtant à la petite semaine en toute liberté, prêtant même sur les objets volés. Ainsi dans une charte d'admission au droit de bourgeoisie du 22 décembre 1388, accordée au juif Salomon, on voit que s'il reçoit en gage des objets provenant de vol, il ne sera pas tenu de nommer son vendeur, et si le légitime propriétaire les réclame, il ne les restituera que moyennant le remboursement de la somme principale avancée. Le juif dépasse-t-il le taux légal (43 % par an environ) (1), l'em-

(1) Ce chiffre n'est pas exagéré ; en 1359, les juifs rappelés en France et placés sous la sauvegarde royale peuvent demander quatre deniers d'intérêt par livre et par semaine, ce qui donne 86 % par an. Cf Simeon Luce, *Les Juifs sous Charles V* (Revue historique, tome VII, p. 362).

prunteur doit se plaindre dans un délai de deux mois, alors le juif restituera la différence mais sans encourir aucune amende ; si les deux mois sont écoulés l'action ne sera plus reçue et le juif sera cru sur son serment.

L'Eglise d'autre part recevait de riches offrandes pour le salut des âmes des défunts et pour l'expiation des péchés des vivants, et tout cela s'immobilisait dans des établissements de main-morte : voulait-on emprunter sur gage immobilier ? on recourait à l'Eglise, et on grevait ses biens de rentes perpétuelles ou rachetables qui absorbaient la plupart du temps tout ce que l'épargne eût pu conserver !

117. — Un luxe de cette époque consistait dans la vaisselle d'or et d'argent, et à cause de la rareté de la monnaie métallique, on était sans cesse obligé de livrer ses pièces d'orfèvrerie à la Monnaie du roi ! Maint noble préférait user d'ustensiles d'étain et posséder des immeubles bien assis.

Le 25 mars 1332, une Ordonnance de Philippe de Valois (1) oblige les Barons, les Nobles, les Bourgeois et toutes les personnes laïques du royaume, d'envoyer aux Monnaies du roi le tiers de leur vaisselle d'argent. On est payé, il est vrai, mais au poids seulement et déduction faite du prix de main-d'œuvre de la monnaie.

Au 15 juillet 1506 (2), Louis XI défend aux orfèvres de Paris de fabriquer aucune vaisselle d'or et d'argent, à cause de la rareté des métaux, conséquence de la guerre.

Une Ordonnance de Blois (3) du 22 novembre 1506 confirme et étend cette mesure.

---

(1) Isambert, tome IV, p. 404.
(2) *Recueil du Louvre*, XXI, p. 338.
(3) *Recueil du Louvre*, XXI, p. 341.

Mais en juin 1510, nouvelle Ordonnance (1), permettant aux orfèvres de faire toute vaisselle d'argent. En effet, à partir de 1506, on avait transporté l'argent hors du royaume pour le faire travailler.

Alors le luxe renaît et l'Ordonnance de janvier 1629 constate « qu'il n'y a aujourd'hui si petit de nos sujets qui ne fasse parade de richesse par la montre des pièces d'orfèvrerie de poids excessif jusqu'aux plus vils ustensiles de sa maison ».

Richelieu estimait sa vaisselle plate à plus de 1,100,000 livres (2).

118. — De ce mépris où étaient tombés les meubles il ne faut pas conclure, toutefois, à l'inexistence totale de valeurs mobilières.

Dans la fortune mobilière rentrent les droits aux indemnités provenant des crimes et des délits : on peut vendre un titre à des dommages-intérêts. Les prisonniers de guerre sont également une valeur : on a pu dire que, par la rançon qu'ils représentent, ils forment de précieux *billets au porteur* (3).

A cette époque, également, apparaît la *lettre de change*. Attribuée aux *lombards*, son invention semble cependant antérieure à la persécution contre les juifs qui éclate en 1340.

La lettre de change circulait déjà au XI^e^ siècle dans les banques d'Italie. En 1260, un chanoine de Bourgogne, avant de partir pour l'Italie, contracte une obligation de 100 livres tournois au profit du comte Hugues de Bourgogne ; celui-ci lui remet une lettre de change en blanc qui lui servira à emprunter pendant son voyage.

---

(1) *Recueil du Louvre*, XXI, p. 418.
(2) *Lettres et papiers d'Etat*, VI, 174; VIII, 165.
(3) D'Avenel, *Histoire de la propriété*, I, p. 92.

Le plus ancien document législatif où il soit question de lettre de change est un Édit de Louis XI de mars 1462 (1), portant confirmation des foires de Lyon.

Les marchands allant dans les foires payaient leurs fournisseurs avec des lettres de change endossées.

Bientôt même l'endossement disparut, on créa les *billets en blanc*. On ne mettait le nom du créancier qu'avant de poursuivre, de plus on n'indiquait pas la cause de la dette. Le papier passait de main en main comme une véritable monnaie (2).

Comme le titre écrit, qui servait à la fois de moyen de preuve et de moyen de transfert de la créance, était essentiellement mobile, on lui appliqua la législation des meubles. Ce fut à proprement parler la première valeur mobilière.

Mais deux arrêts de règlement du Parlement de Paris des 7 juin 1611 et 26 mars 1624 interdisent ces billets en blanc dont l'usage avait donné lieu à de nombreux abus et à une usure effrénée.

119. — Une autre valeur mobilière réussit à s'établir ; le Parlement de Paris avait proscrit les billets en blanc, le commerce, qui y trouvait des avantages considérables, protesta et parvint à éluder la prohibition.

Les *billets au porteur* apparurent.

Ces nouveaux titres étaient de circulation plus prompte que les anciens. Il n'était plus à aucun moment nécessaire d'y inscrire le nom du créancier, ils étaient au porteur.

Leur création excita bien des plaintes et des murmures. Les personnages les plus influents n'épargnèrent pas les critiques.

---

(1) Cité par Guyot, *Répertoire*, tome 3, p. 132, v° change.
(2) Savary, *Parfait négociant*, I, p. 199.

« Un homme qui s'est mis en crédit, dit Vauban, aura amassé de grands biens, souvent aux dépens du roi et du public, et mourra riche en de semblables billets. Ses héritiers après s'en être saisis renonceront à sa succession (1). »

« L'usage des billets payables au porteur, dit un conseiller au présidial d'Orléans, est très dangereux dans le commerce, parce que quand un négociant tombe en faillite, il peut disposer de ses effets en faveur de qui il lui plaît, comme d'un argent comptant. »

Le Parlement de Paris rendit le 16 mai 1650 un arrêt de règlement par lequel il fut défendu « à toutes personnes de se servir, en quelqu'affaire que ce fût, des promesses ou billets, à moins qu'ils ne fussent remplis du nom du créancier et des causes pour lesquels ils seraient faits (2). »

Cependant, malgré ces défenses, malgré les dispositions d'un autre arrêt de règlement du 7 septembre 1660 et d'une Déclaration du 9 janvier 1664, l'usage des billets au porteur continua. Enfin, une Ordonnance de 1673 suivie d'une Déclaration du 26 février 1692 les autorisa.

Toutefois, on n'était pas encore au bout des contradictions.

Par Lettres patentes du 2 mai 1716, Law avait obtenu l'autorisation d'ouvrir une banque et « de faire des billets en écus d'espèces sous le nom d'écus de banque, ce qui sera entendu des écus du poids et du titre de ce jour ». Il ne fallait pas permettre alors à tout particulier d'établir une concurrence dangereuse, aussi un Édit du mois de mai 1716 interdit à nouveau les billets au porteur (3).

---

(1) Vauban, *Dîme royale*, p. 88.

(2) *Journal des Audiences*, tome I, liv. VI, chap. 8, p. 467.

(3) Cf. l'enregistrement de cet Edit et d'une Déclaration du 20 juin suivant par le Parlement de Toulouse, à son *Recueil judiciaire*, tome IV, pp. 19 et 41.

Le système de Law tomba. Une déclaration du 21 janvier 1721 leva les défenses portées par l'Édit précédent (1). « En tout commerce, négociations et prêt d'argent, il sera loisible d'en stipuler, par lettres ou billets, le payement au porteur, sans dénomination de personnes certaines. » C'était le triomphe de la valeur mobilière.

120. — Au XIVe siècle se manifestèrent aussi de nouvelles formes de sociétés. Auparavant on n'avait que la société en nom collectif, dont la noblesse et ses capitaux étaient exclus à cause du caractère commercial.

La société en commandite naît alors. Il y eut d'abord la commandite de bestiaux. Des habitants des villes, des bourgeois, louaient à l'année du bétail aux cultivateurs des environs. On pouvait ainsi posséder de grands troupeaux paissant sur les terres d'autrui.

Plus tard, apparaît la commandite de marchandises, et enfin la commandite des capitaux. Ce fut là un excellent moyen de faire fructifier son argent sans être accusé d'usure, ni déroger à la noblesse.

Il y avait donc là encore une impulsion nouvelle donnée à la fortune mobilière.

Aussi, dès le milieu du XVIe siècle put-on rencontrer, soit chez des armateurs, soit chez des banquiers, des fortunes mobilières considérables consistant en capitaux, en vaisseaux, en marchandises. Le banquier Fugger, en 1550, laisse 6 millions d'écus d'or, soit 240 millions de francs. C'est une exception, il est vrai. Quant aux propriétaires fonciers, même parmi les plus riches, ils sont loin d'arriver à ce chiffre. La noblesse a bien de grandes terres, mais leur revenu était si peu considérable ; vers cette époque la maison de Rohan

(1) Cf. l'enregistrement par le Parlement de Toulouse à son *Recueil,* tome IV, p. 253.

touchait 10,000 livres de rentes, soit 280,000 francs ; Richelieu ne tirait pas plus de 16,000 livres par an de son duché et d'une dizaine de seigneuries assez importantes qu'il y avait adjointes. On vivait au jour le jour, en comblant les vides du coffre-fort avec les donations, pensions, offices, que l'on demandait à la munificence du souverain : en 1634, Françoise de Souvré, veuve d'Arthur de Lusignan, obtient le droit de tenture pour les funérailles des bourgeois de Paris ; la duchesse d'Aiguillon a le monopole des coches, Mme de Cavoye celui des chaises à porteurs.

121. — A la fin du XVIe siècle apparaissent, dans les sociétés commerciales, les actions, parts de coopération cessibles et indivisibles.

Ce système de valeurs mobilières semble avoir été importé d'Italie. En 1555, la ferme des Etats du pape Paul IV était divisée en actions et la jurisprudence de la Rote de Gênes parle de la transmission de ces actions comme d'un acte fréquent.

En France, les grandes Compagnies, celle des Antilles, de la Guadeloupe, des Indes orientales, divisèrent leur capital en actions.

Au XVIIIe, siècle avec la banque de Law, l'action devint la reine du jour.

Formant en 1777 la Compagnie d'Occident, Law lança pour 100 millions d'actions de 500 livres. L'opération réussit et, en 1719, pour éteindre la dette de l'Etat, le financier émit des valeurs pour un milliard et demi.

Grâce à la spéculation, les actions reçoivent un tel accroissement de prix, qu'en janvier 1720, elles représentaient une douzaine de milliards. De son côté, la Banque royale avait émis pour plus de trois milliards de papier monnaie, alors que le numéraire circulant en France ne dépassait pas 700 millions.

Mais, en juillet 1720, vint la banqueroute, et tous ces milliards de fortune mobilière s'évanouirent. D'Aguesseau essaya alors de combattre l'action qu'il considérait comme illicite et immorale ; après un temps d'arrêt, cette division ingénieuse et féconde du capital triompha, et de nombreuses sociétés se constituèrent par actions pour la fabrique des glaces, l'entreprise des voitures publiques, l'armement des navires.

122. — A partir du XVII[e] siècle, on assiste à un spectacle économique fort curieux.

D'une part la législation, suivant dans une évolution lente l'impulsion reçue, étend de plus en plus la sphère d'application de l'adage *vilis mobilium possessio*. Elle a toujours en vue cette situation privilégiée que la sûreté et le prestige de la possession féodale du sol ont donnée aux immeubles. La jurisprudence, les coutumes, les ordonnances, cherchent à étendre le nombre des biens immobiliers ; elles *réalisent* les rentes, les offices, elles les entourent de protections souvent exagérées.

D'autre part, la fortune mobilière se développe de plus en plus. Elle suit sans cesse les progrès de la bourgeoisie. Et le bourgeois a beaucoup travaillé, beaucoup commercé, beaucoup gagné.

On voit naître alors une classe spéciale de gens, vivant sans travailler, avec un papier qui produit des revenus.

En 1552, François I[er] avait créé les rentes sur l'Hôtel de Ville, c'est-à-dire sur les revenus de la ville de Paris.

A leur ressemblance, naquirent bientôt les rentes sur les gabelles, sur les Etats de Bretagne, sur les coches et carrosses de Rouen.

Les rentes sur l'Hôtel de Ville furent particulière-

ment recherchées comme placement commode (1). Il y avait bien parfois des suppressions de quartiers, quand les finances royales étaient en mauvais état, mais la confiance dura tant que ce malheur n'arriva pas trop fréquemment. C'était l'aléa de la rente, mais n'y en avait-il pas aussi dans les revenus des biens-fonds, les années de mauvaises récoltes ou de vacances de location ?

Les rentiers sont surtout des bourgeois, les gentilshommes doivent plutôt qu'ils ne prêtent. Ainsi, en 1742, la Bourgogne emprunte 7 millions de livres, et parmi les prêteurs on trouve un médecin et un apothicaire de Paris, un huissier, un épicier, le premier commis d'un ministre, le chef de cuisine d'un financier, la veuve du suisse du prince de Condé..... (2). C'est ce qui explique que plusieurs fois sous Louis XIII, Louis XIV, le gouvernement put faire partiellement banqueroute sans que la noblesse s'en émût.

123. — On s'étonnera, peut-être, qu'avec les progrès constants de la bourgeoisie, la jurisprudence ne revint pas de ses principes de dédain pour la fortune mobilière. Il faut tenir compte d'un élément spécial, de cette sorte de fascination qu'exerçaient sur le bourgeois, à cette époque, la fortune immobilière et la noblesse.

L'idéal du bourgeois enrichi est l'anoblissement.

« Moi, je ne vois rien de si beau que de hanter les grands seigneurs : il n'y a qu'honneur et civilité avec eux ; et je voudrais qu'il m'eût coûté deux doigts de la main, et être né comte ou marquis (3). »

---

(1) En 1785, les rentes sur l'Hôtel de Ville s'élevaient à 29 millions 600,000 livres ; l'Etat payait à la même époque 207 millions de rente pour les divers emprunts — Necker, *Administration des finances de la France*, t. II, pp. 259 et 264, Paris, 1785.

(2) D'Avenel, *Histoire de la propriété*, t. I, p. 98.

(3) Molière, *Le Bourgeois gentilhomme*, acte 3, scène 15.

Les roturiers achetaient, tantôt une charge, tantôt une terre, véritables *savonnettes à vilain* qui « par des combinaisons de parchemins, grandissaient les aïeux dans leur tombe ».

M. d'Avenel cite le cas d'un fripier de Lyon, Claude Moyron, mourant en 1582 et laissant à sa veuve l'usufruit de son bien, à charge de faire apprendre un métier à ses trois fils. L'un d'eux, reçu licencié en droit en 1597, meurt en 1655, gros personnage, conseiller au Conseil d'État, baron de Saint-Trivier, seigneur de Chavagnieu et autres lieux (1).

Et alors aux successions de ces anoblis s'applique le régime successoral des nobles, avec le droit d'aînesse et le système protecteur des immeubles.

Dès qu'une famille devient riche, elle devient noble et cela le plus souvent par l'achat d'une terre. Voilà pourquoi sous tout l'ancien régime, il n'y a pas eu grands changements dans les conditions de la fortune mobilière et de la fortune immobilière : les nobles tenaient à leurs terres qui leur donnaient de quoi vivre, les anoblis prisaient fort cet immeuble qui les avait tirés du rang de la roture, et à leur tour, ils dédaignaient ces fortunes purement mobilières, qui leur rappelaient trop leur ancien état.

Ce sera la Révolution, cette période de troubles violents, qui régénérera la société agonisante, qui, seule, en faisant disparaître toutes castes, assimilera le droit des meubles à celui des immeubles.

---

(1) D'Avenel, *Histoire de la propriété,* tome I, p. 145.

CHAPITRE III (1)

DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES

124. — Au début de cette période, on semble trouver trop absolue l'ancienne division des biens en meubles et immeubles. On sent l'influence du Digeste. Dans Beaumanoir, c'est une théorie ferme, bien assise ; dans le *Grand Coutumier de Charles VI,* l'auteur paraît hésiter entre la division coutumière et la distinction romaine. Le chapitre V traite des choses corporelles et des choses incorporelles (2). Puis, plus loin, au chapitre XII, *Du nombre des biens,* l'auteur mêle les deux théories :

> Biens immeubles sont doubles, car les ungs sont corporels et les aultres incorporels.... Les biens immeubles et incorporels, sont servitudes perpétuelles qui sont imposées aux biens corporels, si comme cens, rentes et aultres defvoirs (3).

Le jurisconsulte, ici, ne semble pas avoir eu connaissance de l'adage : *Quod tendit ad mobile.....* Il ne connaît pas les meubles incorporels, il ne cite comme immeubles de cette catégorie que les servitudes, suivant en cela les

---

(1) Dans ce chapitre et dans les suivants, nous n'étudierons la distinction des biens en meubles et immeubles, qu'en droit coutumier, nous réservant dans un dernier de montrer ce qu'elle fut en pays de droit écrit, c'est-à-dire sans plus d'importance d'abord qu'en droit romain, mais développée peu à peu sous l'influence du droit coutumier.

(2) *Grand Coutumier,* l. II, chap. v, édit. Laboulaye, p. 195.

(3) *Grand Coutumier,* l. II, chap. xii, édit. Laboulaye, p. 207.

données du droit de Justinien. Il ne parle pas, par conséquent, des actions immobilières ou des actions mobilières, il les range en actions personnelles, réelles et mixtes.

125. — Masuer, au contraire, dans sa *Practique*, postérieure en date du reste, décide que :

> Le nom (1) ou action procédant de la chose immeuble est réputé immeuble (2).

Buridan signale :

> Les droits incorporels qui n'ont ni corps ni assiette, lesquels par nécessité, ne se rencontrant par la disposition de la coutume sous ces deux espèces de biens (meubles et immeubles), il faut qu'ils prennent parti pour l'une d'elles et par conséquent les tenir, ou pour meubles ou pour immeubles, autrement il leur faudrait assigner un droit à part (3).

Loyseau, lui, pose en principe que la seule division rationnelle est celle du droit romain ;

> toutefois, puisque nos coutumes ne recognaissent autre sorte de biens que les meubles et les immeubles, il faut que les biens incorporels, comme sont les actions et les offices, prennent party et élisent domicile, ou chez les meubles, ou chez les immeubles.... autrement si les droits incorporels faisaient bande à part, il leur faudrait aussi assigner un droit à part (4).

Ces passages ont leur intérêt, ils montrent d'une part l'influence du droit romain sur la législation et, d'autre part, quelle importance avait acquise alors la distinction des meubles et des immeubles : division des biens, à la fois plus précise et plus compréhensive que celle du

---

(1) Nom, *nomina*, créances.

(2) Masuer, *Practique*, tit. XXX, p. 424, n° 23.

(3) Buridan, *Coutume de Reims*, Paris, 1665, comment. sur l'art. 16, n° 2, p. 39.

(4) Loyseau, *Traité des offices*, liv. 3, chap. 4, n° 4.

droit romain, absorbant en elle les choses de toute qualité et de toute nature.

126. — La coutume de Paris porte, art. 88 :

> En la prévôté et vicomté de Paris, il y a deux espèces de biens seulement, c'est à savoir les meubles et les immeubles.

Telle est la division des biens admise par la généralité des coutumes (1).

Quelques auteurs avaient voulu établir une troisième classe : celle des biens qui se meuvent eux-mêmes comme les bestiaux, mais cette opinion avait été repoussée sur l'autorité du droit romain ; Celse dit quelque part au Digeste (2) : « *Moventium, item mobilium appellatione idem significamus.* »

Le mot *seulement*, introduit dans l'article 88 de la coutume de Paris, rejetait cette opinion. « Il faut, dit un vieux jurisconsulte, Labbé, que tous biens passent sous l'une ou sous l'autre de ces qualités. »

Mais si toutes les coutumes s'entendaient sur le principe de la distinction, il n'en était plus de même lorsque l'on passait à l'application : ainsi dans le coutumier d'Artois (art. 141) les fruits pendants par branche et par racine étaient meubles dès qu'ils approchaient de la maturité ; dans la coutume de Paris (art. 92), ils étaient immeubles jusqu'à leur séparation du sol.

127. — Dans toutes les différences que l'on rencontre il faut tenir grand compte de l'évolution économique, différente selon les lieux. Les choses se transforment assez rapidement dans la suite des siècles,

---

(1) Calais, art. 1 (Richebourg, tome I, p. 1) ; Gorze, 53 (II, 1086) ; Reims, 16 (II, 494) ; Liège, IV, 1 (II, 324). — Loysel, *Inst. cout.*, liv. II, tit. 1, max. 209 ; *Arrêtés* de Lamoignon, De la qualité des biens, n° 1, p. 59.

(2) D. L., 16, l. 93.

mais les idées restent longtemps les mêmes ; les notions juridiques surtout, en raison de leur caractère tout spécial de stabilité, évoluent très lentement.

Pendant toute la période nomade, les hommes vécurent sous la tente : l'habitation était alors mobile. Plus tard, lorsqu'elle fut bâtie en matériaux solides et durables, elle garda encore son caractère de meuble (1).

Au XVIIIe siècle, Allain Manesson Mallet, dans sa *Description de l'Univers* (2), parlant de Moscou, rapporte qu'au quartier de Skoradon, on travaille à des maisons en bois qui se démontent et qui se transportent dans le lieu où l'on veut s'établir. Il y a même une place devant le Kremlin où se tient le marché aux maisons, on offre des habitations au choix.

M. Viollet fait observer (3) que « si la maison reste matériellement meuble pendant de longs siècles, elle reste juridiquement meuble beaucoup plus longtemps encore ; car c'est le propre des notions juridiques de ne suivre le mouvement économique que péniblement et lourdement ».

L'auteur rapporte à l'appui de sa thèse que les juris-

---

(1) Il semble bien d'après un texte cité par M. Beauchet (*Histoire du droit privé de la République Athénienne*, tome III, p. 6) qu'en Grèce les bâtiments élevés sur le sol (ἐπιπόλαιος κτῆσις) aient dû conserver le caractère mobilier ; M. Beauchet hésite toutefois à recevoir cette donnée parce qu'elle doit venir, selon lui, de ce fait que l'on considère les matériaux qui composent l'édifice indépendamment de leur incorporation au sol, notion « qui suppose un sens juridique beaucoup plus développé que celui que possédaient les jurisconsultes grecs ». Ce n'est cependant pas notre avis, nous admettons parfaitement que les bâtiments aient été considérés comme meubles, voyant là un exemple de persistance de la notion juridique première survivant à la réalité des faits.

(2) Mallet, *Description de l'Univers*, tome 4, p. 40. Il tire ses données d'un voyage en Russie de Coxe, traduit par lui en 1786.

(3) Viollet, *Précis d'histoire du Droit*, p. 617.

consultes de l'Artois tendent à considérer comme meuble et chatel les maisons en bois et qu'à Saverne en 1489 si le heurtoir et le jambage de la porte de l'édifice sont en bois, il est réputé meuble.

Il ne faut pas toutefois attribuer à ces exemples une portée générale, ce sont d'archaïques exceptions qui viennent à l'appui de la thèse.

128. — Quand naquirent les meubles précieux, il y eut une tendance à les assimiler aux immeubles, avant eux du reste on avait déjà immobilisé les droits incorporels. Dans de nombreuses coutumes on soumet les objets mobiliers de grande valeur aux règles de transmission *mortis causa* des immeubles.

> In alienatione mobilium pretiosorum eadem solemnia quæ in alienatione immobilium adhiberi debent, disent les anciens jurisconsultes (1).

Du reste il ne faut pas oublier que dans la classification actuelle les biens sont rangés, non d'après leur nature seule, mais d'après leur valeur.

N'y avait-il pas là un grand principe économique trouvé ? Qu'importe qu'une chose soit susceptible de déplacement ou non, n'est-ce pas une règle plus rationnelle d'appliquer avant tout une législation conservatrice aux biens les plus précieux ? Et c'est justement à cause du caractère protecteur du droit des immeubles que les meubles seront le plus souvent immobilisés.

---

(1) Cf. sur ce point : *Consilia argentoratensia*, Strasbourg, 1642, Consilium XI, nos 46, 47.

ARTICLE PREMIER

DES IMMEUBLES

129. — « Le mot immeuble, dit Denizart, signifie les biens fonds, ou qui sont présumés avoir la nature de fonds (1) ».

D'où distinction, peu nette cependant, mais certaine, de la part des jurisconsultes, des immeubles, en immeubles réels et en immeubles fictifs.

Quelques-uns rangent parmi les immeubles réels tous les immeubles corporels, soit par nature, soit par destination, et parmi les immeubles fictifs, les offices, les rentes, les actions immobilières.

D'autres, au contraire, ne classent parmi les immeubles réels que les corps absolument immobiles. Dans les immeubles fictifs alors, on rencontre les biens immobilisés, ou par l'intention du propriétaire, ou à raison de l'objet auquel ils s'appliquent, ou par une disposition de la loi.

Dans notre étude nous suivrons cette dernière classification, comme ayant été consacrée par les rédacteurs du Code civil.

§ I. — Des immeubles réels

130. — Dans cette catégorie se rangent exclusivement les choses qui ne peuvent être transportées d'un lieu à un autre : *quae non moveri possunt.*

A proprement parler, il n'y a qu'un seul immeuble par nature, c'est le sol, mais on lui assimile tous les

(1) Denizart, v° Immeuble.

objets qui, grâce à leur adhérence, à leur incorporation, participent de sa nature.

D'abord les bâtiments (1).

> L'édifice est de même nature que le sol,

dit la coutume de Gorze (2).

Le bâtiment est toujours un accessoire du fonds sur lequel il est construit, *superficies solo cedit*. Le fonds est-il un propre, le bâtiment l'est aussi ; fût-il édifié de la veille, il appartient à l'héritier des propres (3).

Sont également immeubles les moulins à vent et les moulins à eau bâtis sur pilotis (4) « quand ils ne peuvent être otés sans dépécer ou désassembler, autrement sont réputés meubles ».

Plusieurs coutumes du Nord font une distinction peu rationnelle du reste :

> Ce qui tourne d'un moulin est réputé pour meuble, et le surplus sortit nature du fonds (5).

Quant aux moulins à eau assis sur bateaux, la coutume de Paris, les répute meubles (6) ; cependant d'après Dumoulin, un tel moulin est immeuble s'il est banal (7), il fait partie du droit de banalité qui, lui, est

---

(1) Voyez cependant au chap. 3, les cateux.

(2) Gorze 64 (II, 1086) ; Metz, 9 (II, 400) ; Pays du Franc, liv. du Partage, 10 (I, 622) ; Haynaut, ch. 122, art. 5 (II, 137).

(3) *Journal des Audiences*. Arrêt du 3 août 1688, tome IV, liv. 3, ch. XXIX, p. 127.

(4) Lorraine, titre XVI, art. 24 ; Calais, 3 (I, 2) ; Berry, tit. IV, art. 3 (III, 941) ; Nivernais, tit. XXVI, art. 8 (III, 1151) ; Clermont-en-Argonne, tit. X, art. 3 (II, 880) ; Laon, 102 (II, 463) ; Reims, 23 (II, 494) ; Touraine, 222 (IV, 661) ; Paris, 90 ; Orléans, 365 ; Loysel, *Inst. cout.*, liv. II, tit. I, max. 9.

(5) Lille, 9 (II, 903) ; Artois, 145 (I, 270) ; Pays du Franc, liv. du Partage, 11 (II, 622).

(6) Cf. aussi Bourbonnais, 232 (III, 1253).

(7) Notes de Dumoulin sur l'article 221 de la coutume de Tours et sur l'article 282 de celle du Bourbonnais.

immobilier. Serait également immeuble le bac d'un seigneur de fief, « parce qu'il demeure toujours dans un lieu certain, pour la commodité du passage public ».

131. — La coutume de Paris ajoute les fruits pendants par branche et par racine, mais aussitôt qu'ils sont séparés du sol ils sont meubles (1).

La cause de l'immobilisation est en effet l'union intime avec la terre. Cependant, nombre d'auteurs pensaient qu'il n'y avait là qu'une fiction de la loi et que de leur nature les fruits étaient meubles.

Partant de cette idée, l'Ordonnance de 1667 décide qu'ils peuvent être saisis mobilièrement (2).

Aussi sur ce point quelques coutumes, pour rendre fixe l'époque de la mobilisation indiquent une date. En général on répute meubles les foins à couper après la mi-mai, les blés et autres grains après la Saint-Jean, et les raisins à la mi-septembre. Dans la coutume de Blâmont, les fruits sont meubles dès le premier avril, au profit de l'héritier mobilier (3). Cette distinction toutefois n'a lieu que par rapport au propriétaire du fonds ; dans la succession du fermier, le droit de percevoir les fruits se partage toujours comme meuble, et cela parce que le propriétaire laisse un fonds dans sa succession, fonds dont les fruits forment une partie et sont immeu-

---

(1) Paris, 92 ; Orléans, 354 ; Calais, 5 (I, 2) ; Haynaut, ch. 122, art. 5 (II, 137) ; Melun, 282 (III, 453) ; Nivernais, tit. XXVI, art. 1 et 4 (III, 1151) ; Bourbonnais, 284 (III, 1253) ; Gorze, 58 et 59 (II, 1086) ; Laon, 103 (II, 463) ; Châlons, 110 (II, 482) ; Clermont-en-Argonne, tit. X, art. 5 (II, 880) ; Sedan, 8 (II, 821) ; Bassigny, 84 (II, 1145) ; Sainte-Croix, tit. VII, art. 2 ; Lorraine, tit. II, art. 12 ; *Consilia argentoratensia*, Cons. XI, n° 55.

(2) Ordonnance de 1667, tit. XIX, art. 18.

(3) Reims, art. 19 ; Troyes, art. 411 ; Nivernais, chap. XXVI, art. 1 et 4 ; Blois, art. 184 ; Auxerre, 195 ; Bourbonnais, 284 ; Normandie, 505 ; Loysel, *Inst. Cout.*, liv. II, tit. 1, max. 6.

bles ; le fermier lui ne laisse que le droit de recueillir les fruits, droit purement mobilier.

« Cette fiction de maturité, dit Coquille, n'a lieu que dans les cas prévus par la loi pour régler les successions et les partages, dans les autres cas, il faut s'en tenir à la règle suivant laquelle les fruits ne sont meubles que *per separationem a solo* (1). »

132. — Quant aux fruits civils, comme les loyers des maisons, s'ils sont à échoir, ils sont considérés comme des fruits pendants et réputés immeubles (2). Ils sont meubles du jour de leur échéance.

Ricard, toutefois, indique une exception (3) : les loyers de maisons et les fermages dus au propriétaire des fruits naturels sont meubles du jour où ces fruits sont séparés du fonds, quoique le terme du paiement ne soit pas encore échu. Il fait le raisonnement suivant : le loyer provient du prix de la vente des fruits, si le propriétaire était décédé après avoir perçu les fruits, ils eussent été meubles dans sa succession, donc le prix doit être de même nature et le terme qui est donné, pour la commodité du fermier d'ailleurs, n'en change point la qualité. Ricard admettait d'autre part que les loyers des maisons urbaines qui produisent le revenu successivement étaient meubles *de die in diem*.

§ II. — Des immeubles fictifs.

133. — Certains objets mobiliers de leur nature deviennent immeubles s'ils réunissent des conditions suffisantes de stabilité et de perpétuité : ce sont les immeubles par destination.

---

(1) Guy Coquille sur l'art. 1 du tit. 26 de la Cout. de Nivernais au tome II de ses *Œuvres*, p. 260.

(2) *Consilia argentoratensia*, *loc. cit.*, n° 53.

(3) Ricard, sur la coutume de Paris, art. 201.

Lorsque des objets mobiliers adhèrent au sol ou à un bâtiment par un lien matériel qui les y attache à perpétuelle demeure, on présume l'intention propriétaire et on les déclare immeubles.

> Tout ce qui est du pressoir tenant en terre, dit le *Grand Coutumier*, grans vaisseaulx à vin que l'on ne pourrait mettre hors sans despecier, tout ce qui tient à cloux et à chevilles, grans pierres tenans encores aux pierres des murs qui sont yssus de l'héritaige d'aulcun par exécution, tout ce est héritaige (1).

Sont également immobilisés les objets, destinés à l'ornementation, ou indispensables à la production ou à l'utilité du fonds sur lequel ils se trouvent.

Ainsi les canons d'un château-fort et leurs boulets parce que les enlever, c'est priver la citadelle de défense (2).

---

(1) Grand Coutumier, liv. II, ch. 18, édit. Laboul., p. 229; Paris, 90; Orléans, 356; Calais, 3 (I, 2); Melun, 280 (III, 453); Berry, tit. IV, 5 (III, 941); Nivernais, tit. XXVI, art. 11 (III, 1151); Bourbonnais, 287 (III, 1254); Touraine, 225 (IV, 661); Chaulny, 3 (II, 677); Laon, 109 (II, 462); Châlons, 109 (II, 482); Gorze, 61 (II, 1086); Metz, tit. V, art. 2 (II, 400); Verdun, tit. VII, art. 2 (II, 430); Bassigny, 82 (II, 1145); Clermont-en-Arg., tit. X, art. 2 (II, 880); Lorraine, tit. XVI, art. 24; Epinal, tit. IV, art. 11; Sainte-Croix, tit. VII, art. 1 et 2; Lodunois, tit. XXIII, 3 (IV, 728); Loysel, *Inst. Cout.*, liv. II, tit. 1, max. 10; Arrêt du Parlement de Paris de 1280 (Boutaric, tome I, p. 229); Arrêt du Parlement de Lorraine, 22 juillet 1733, Rogéville, p. 410. — Pour les statues, arrêt du Parlement de Paris du 9 juillet 1629, dans Bardet, p. 395.

(2) Bouteillier, *Somme rural*, liv. I, chap. 74; Brodeau, sur l'art. 90 de la coutume de Paris, tome II, p. 13; *Arrêtés* de Lamoignon, de la qualité des biens, nos 16 et 17; Touraine, 227 (IV, 662); Berry, tit. IV, art. 4 (III, 941); Haynaut, ch. 122, art. 1 (II, 137); Nivernais, tit. XXVI, art. 10 (III, 1151); Bourbonnais, 286 (III, 1254); Reims, 23 (II, 494); Verdun, tit. VII, art. 2 (II, 430); Bassigny, 81 (II, 1145); Clermont-en-Arg., tit. X, art. 3 (II, 880).

Ainsi les ornements et vases sacrés d'une chapelle castrale, indispensables au culte (1).

Ainsi les échalas des vignes, les perches servant au houblon (2).

Ainsi les matériaux provenant d'un édifice détruit et destinés à la reconstruction (3).

Pour les statues, les jurisconsultes se livrent à de longues discussions. Pothier estime que ce qui est mis dans une maison dans le seul but de l'orner est meuble. En général on distingue si les statues ont été placées à perpétuelle demeure et dans ce cas elles sont immeubles ou pour un temps et dans ce cas meubles.

134. — Au XVI^e^ siècle, on avait tiré une règle générale des diverses applications que la pratique avait amenées. Pour l'immobilisation on exige : la destination et la perpétuelle demeure. Mais la portée du principe ne dépasse pas l'habitation comme on peut s'en rendre compte par les cas d'immobilisation précités : on subit longtemps l'influence de l'idée exprimée par Beaumanoir :

> L'on ne doit tenir à héritage nulle chose qui meure, car ce qui meurt fault, et héritage ne peut faillir.

On refusait ainsi le caractère d'immeuble aux animaux placés même à perpétuelle demeure dans une propriété.

On voit immédiatement tous les inconvénients de ce système : dans une succession, un héritier aux propres succède à une terre sans succéder aux bestiaux qui ap-

---

(1) Haynaut, ch. 122, art. 1 (II, 137). Il en serait autrement des meubles d'une chapelle domestique et non érigée en titre. Cf. Arrêt du Parlement de Lorraine, 18 mars 1751, Rogéville, p. 409.

(2) Haynaut, ch. 122, art. 19 (II, 138).

(3) Haynaut, ch. 122, art. 6.

partiennent à l'héritier du mobilier, un retrayant retire la terre sans retirer les bestiaux.

Les coutumes admirent seulement que les animaux, qui ne sont possédés qu'à raison de l'immeuble où ils se trouvent, seraient censés faire partie de cet immeuble.

Ainsi les pigeons d'un colombier, les lapins d'une garenne, sont immeubles. Le colombier ne se comprend que peuplé de ses pigeons, et la garenne de ses lapins.

La question de la nature des poissons d'un étang était beaucoup plus discutée. Les coutumes donnaient des solutions parallèles à celles exprimées au sujet des fruits pendants.

> Poisson étant en étang ou en fosse est réputé immeuble ; mais quand il est en boutique ou réservoir, est réputé meuble,

disait l'article 91 de la coutume de Paris (1).

D'autres coutumes, au contraire, déclaraient le poisson meuble dès l'époque ordinaire de la pêche. Il est en général d'usage de pêcher les étangs tous les trois ans, aussi à cette date, le poisson cessait-il d'être immeuble.

> Poissons mis en viviers, fossés, étangs, disait la coutume de Clermont-en-Argonne, sont réputés héritages jusques au jour de la pêche d'iceux qui se fait communément de trois ans à trois ans ; mais les trois ans expirés, ils sont réputés meubles, comme sont ceux gardés en huches et autres lieux fermés (2).

135. — Les animaux sauvages dont il vient d'être

---

(1) *Grand Coutumier*, liv. II, ch. 18, édit. Laboul., p. 229 ; Orléans, 355 ; Calais, 4 (I, 2) ; Melun, 281 (IV, 453) ; Chaulny, 5 (II, 678) ; Metz, tit. V, 12 (II, 400).

(2) Clermont, tit. X, art. 6 (II, 880) ; Sainte-Croix, tit. 10, art. 6 ; Vitry, art. 114 (III, 523) ; Bourbonnais, 285 (III, 1254) ; Sedan, 13 (II, 821) ; Châlons, 112 (II, 482) ; Loysel, *Inst. Cout.*, liv. II, tit. 1, max., 7.

parlé n'étaient censés possédés que *ratione loci nostri in quo sunt ;* les animaux domestiques au contraire sont possédés *per se*, on est ici propriétaire d'un bien meuble; jusqu'à la fin de l'ancien régime on n'en comprit pas l'immobilisation.

En juillet 1367 (1), Charles V, dans une Ordonnance générale, prohibe la saisie des chevaux, bœufs ou autres bêtes attachées au labourage, tant que l'on trouverait à vendre d'autres biens meubles ou héritages.

En 1483, Charles VIII crée, mais seulement pour le Languedoc, une véritable insaisissabilité des bestiaux, qui semblent faire partie intégrante du fonds :

> Toutes les bestes ordonnées et députées pour le labeur et cultivement de la terre, ensemble les instruments et outils à ce nécessaires, ne se pourront dorénavant obliger, engager, ni prendre par exécutions quelconques, soit pour nos deniers, ceux des seigneurs directs, marchands et autres quelconques, supposé que les laboureurs le voudraient et le consentiraient (2).

Cette défense de saisir les bestiaux, pour ne pas nuire à l'exploitation, fut renouvelée par deux Déclarations du roi, l'une du 18 janvier 1682, l'autre du 12 septembre 1742 toujours pour la province du Languedoc (3).

Pour toute l'étendue du royaume un arrêt du Conseil du 17 décembre 1643 défendit de saisir les bestiaux pour recouvrement des tailles.

Enfin, l'Ordonnance de 1667 veut que

> les chevaux, bœufs et autres bêtes de labourage ne soient pas saisis même pour deniers royaux, sauf les droits du bailleur

---

(1) Isambert, tome V, p. 279, art. 9.
(2) Isambert, tome XI, p. 108, art. 15.
(3) *Recueil judiciaire de Toulouse,* tome I, p. 482, et V, p. 560.

> à ferme et ceux du vendeur ou bailleur de deniers pour les acheter (1).

Toutes ces mesures indiquent une certaine faveur à l'égard des bestiaux indispensables aux travaux agricoles, il y a une sorte de sauvegarde donnée contre une saisie opérée mal à propos, mais malheureusement l'ancienne législation laissa de côté le cas de succession ou de mise en communauté, de sorte que les partages séparaient à plaisir la métairie de ses instruments d'exploitation.

La dernière mesure législative sur cette question fut l'Ordonnance de 1747 sur les substitutions.

Le grevé était obligé de vendre les meubles compris dans la substitution et de faire emploi du prix, l'article 6 ajoutait :

> N'entendons comprendre dans cette disposition, les bestiaux et ustensiles servant à faire valoir les terres, lesquels seront compris dans les substitutions desdites terres, sans distinction entre les dispositions universelles et particulières (2).

Pothier, après avoir dit que les bestiaux comme biens meubles doivent entrer dans la communauté légale, conclut ainsi : « Je ne puis m'empêcher de témoigner qu'il serait à désirer qu'il y eût une loi qui attachât au domaine d'une terre, ceux des bestiaux qui servent à son exploitation, en ordonnant que les dits bestiaux seraient réputés en faire partie et qu'en conséquence, en matière de communauté, ils n'y tomberaient qu'autant que la terre y serait apportée ; qu'en matière de succes-

---

(1) Ordonnance de 1667, tit. XXXIII, art. 16. — Pour un cas spécial d'inapplicabilité de l'Ordonnance, cf. *Recueil judiciaire de Toulouse*, I, p. 180.

(2) *Recueil judiciaire de Toulouse*, V, p. 724.

sion, l'héritier aux propres qui succède à la terre, succéderait aussi aux bestiaux de cette terre ; qu'en matière de retrait, le retrayant retirerait la terre avec les bestiaux ; qu'en matière de garde noble dans les coutumes qui donnent les meubles du mineur au gardien, le gardien ne pourrait s'attribuer comme biens meubles les bestiaux des terres de ses mineurs. Faute d'une telle loi, à combien d'inconvénients est-on exposé, qui sont contraires au bien de l'agriculture (1) ? »

ARTICLE II

DES MEUBLES ET DES CATEUX

§ I. — Des meubles.

136. — Le meuble est tout ce qui par sa nature est facilement transportable.

> Les biens meubles, dit *le Grand Coutumier*, sont comme or, argent, biens utensibles de maison, pain, vin et aultres choses qui sont de légier muables d'ung lieu en aultre sans destruction de édifice ou par dépouillement de héritaige (2).

A cette nomenclature, la Déclaration de 1685 (3) ajoute les esclaves des colonies, à moins qu'ils ne soient attachés à la terre à perpétuelle demeure ; ils sont alors censés en faire partie.

Sont également meubles les navires, barques, chaloupes, de quelque grandeur qu'ils soient. Toutefois,

---

(1) Pothier, *Traité de la communauté*, n° 44.
(2) *Grand Coutumier*, liv. II, ch. XII.
(3) *Recueil judiciaire de Toulouse*, I, p. 360.

lorsqu'ils sont saisis, ils ne peuvent être vendus qu'avec les formalités de la saisie immobilière (1).

D'après un arrêt de 1598, les presses d'imprimeries, bien qu'elles ne puissent facilement se transporter, ont été jugées meubles parce qu'elles ne sont pas mises pour perpétuelle demeure, ni pour l'utilité du fonds, mais pour l'exercice d'un art qui suit la personne.

Sont meubles ou plutôt ameublis au jour le jour les fruits civils, comme les arrérages de rentes, les loyers des maisons. Cependant s'ils sont échus depuis un bail judiciaire, ils sont immeubles, et se distribuent par ordre entre les créanciers hypothécaires.

137. — En raison du mépris où était tombée la généralité des meubles, on éprouva le besoin d'immobiliser les meubles précieux.

Un arrêt de 1567 décida que pourraient être réputés immeubles les tableaux des cheminées, les horloges s'ils sont anciens et s'ils ont été mis aux maisons par l'aïeul (2).

Loysel met aussi au nombre des immeubles « les principales bagues et joyaux, reliques et livres des maisons des princes et hauts barons (3) ».

138. — Quid des deniers provenant de la vente d'un fonds ?

A l'égard des mineurs, ces deniers constituaient des biens immobiliers, le mineur, en effet, avait besoin de protection, et le seul moyen était l'immobilisation.

A l'égard des majeurs, ces deniers étaient réputés meubles (4). Ceci avait une grande importance dans les

---

(1) Calais, art. 3 (I, 2) ; Normandie, 519, Eu, 205 (IV, 195).
(2) Arrêt rapporté par Brodeau sur l'art. 90 de la Cout. de Paris.
(3) Loysel, *Inst. cout.*, liv. II, tit. 1, max. 11.
(4) A moins qu'il n'y ait lieu à remploi.

successions, puisqu'alors les deniers provenant de la vente allaient aux héritiers au mobilier. Voici deux cas distincts où l'importance de la question apparaît : Le père, de son vivant, a vendu un fief, mais, à sa mort, le prix en est encore dû : les deniers se partageront également sans préciput pour l'aîné. Le père, au contraire, a acquis un fief, mais à sa mort ne l'a pas encore payé : le fils aîné prendra ce fief à titre de préciput, mais il ne paiera qu'une part du prix avec ses co-partageants. Il y a dans ce dernier cas dette mobilière, charge de succession dont on ne considère ni la cause ni l'origine.

§ II. — Des cateux.

139. — *Cateux, Catel* (1), dans les anciens textes veut dire meuble, mais au XVI^e^ siècle, pour les pays du Nord il désigne une catégorie toute spéciale de biens, tantôt meubles, tantôt immeubles.

Bouteillier dans la *Somme rural* dit :

> Aucuns sages mettent différence entre meubles et cateux. Cateux immeubles sont choses qui ne peuvent ensuivir le corps ni estre transportées, et tout ce qui n'est point héritage.

Cette distinction des cateux comme catégorie spéciale de biens est toute du Nord. On semble avoir suivi à la lettre dans cette classification la règle présentée par Beaumanoir : « Hiretage, sy sont choses qui ne puent estre mues et qui valent par années as seigneurs à qui ils sont. »

Il est des choses qui tout en ne pouvant être transpor-

(1) En Haynaut, *catel* est un droit seigneurial qui consiste à prendre le meilleur effet mobilier que laisse en mourant un affranchi.

tées d'un lieu à un autre ne produisent pas de revenu annuel et ordinaire : voilà les cateux.

140. — On distinguait deux espèces de cateux, les cateux secs et les cateux verts.

On réputait cateux secs, les granges, les moulins, les étables et tous autres bâtiments légers destinés à l'exploitation des terres et ne donnant pas de revenus annuels (1).

On réputait cateux verts, le blé vert (2), à partir du 15 mai, les arbres fruitiers sauvages qui n'ont pas été entés soit dans les jardins, soit dans les champs, les taillis après que le propriétaire a laissé passer le temps de la coupe, en un mot tous les végétaux qui sous l'administration d'un bon père de famille devraient être séparés du sol, soit qu'ils ne paraissent bons qu'à brûler, comme les arbres fruitiers sauvages non entés, soit qu'ils aient cessé d'acquérir cette plus-value qui les faisait regarder comme ne formant qu'un avec le sol, ainsi le blé mûr.

On ne peut comparer les cateux aux fruits pendants par racines que certaines coutumes (3) réputent meubles à une certaine époque.

Les coutumes se fondent sur ce qu'elles supposent les fruits séparés du fonds par suite d'une maturité présumée ; certains cateux, au contraire, ont une destination perpétuelle à résider sur l'immeuble, ainsi les granges.

141. — Quelle est donc la nature des cateux ?

En règle générale, ils sont assimilés aux immeubles.

---

(1) Boulenois, 73 (I, 52) ; Lalleue, 38 (I, 375).

(2) Artois, 141 (I, 270) ; Comté de Saint-Paul, tit. IV, art. 2 (I, 364) ; Montreuil, 47 (I, 196) ; Beauquesne, 10 et 11 (I, 197).

(3) Reims, art. 19.

Ainsi les cateux sont régis par la coutume de leur situation (1). Dans la coutume de Lille et dans presque tous les Pays-Bas, comme accessoires du fonds auquel ils adhèrent, ils ont suite par hypothèque, ils doivent être saisis immobilièrement.

Mais au cas de succession, et, dans quelques coutumes, au cas de communautés, les cateux sont considérés comme meubles.

Les cateux vont à l'héritier mobilier (2).

Doit-on en faire l'estimation ? Alors on regardera leur valeur intrinsèque comme s'ils étaient abattus, mis en un monceau, sans faire attention à la valeur qu'ils ont comme bâtiments ou comme arbres fruitiers. Les cateux, en effet, ne peuvent appartenir à l'héritier des meubles qu'autant qu'ils sont séparés du fonds, ils n'ont donc de valeur pour lui que comme matériaux (3).

D'autre part l'héritier aux meubles ne peut démolir, abattre ou emporter aucun catel sans avoir fait sommation à l'héritier des immeubles. En effet, ce dernier a le droit de retenir les cateux en payant leur valeur. Cette mesure fort sage empêche de dépouiller un fonds de ses arbres, ou d'enlever à la culture ses bâtiments d'exploitation.

Dans la plupart des coutumes du Nord (celle d'Artois exceptée) les cateux tombent en communauté, et à la dissolution du mariage sont partagés également entre le conjoint survivant et les héritiers du prédécédé (4).

---

(1) Selon Denizart, v. Cateux, d'après un arrêt du Parlement de Paris du 13 avril 1734, mais voyez contra : coutume de Lalleue, art. 39 (I, 375).

(2) Artois, 147 (I, 270) ; Boulenois, 73 (I, 52) ; Comté de Saint-Paul, tit. I, 4 (I, 161) ; Montreuil, 46 (I, 196).

(3) Beauquesne, 12 (I, 197).

(4) Voyez les coutumes précédemment citées.

Le caractère mobilier du cateux était, d'ailleurs, une fiction de droit qui ne pouvait s'étendre d'un cas à un autre (1).

142. — Quelle était l'origine de cette fiction de droit ?

Quelques auteurs, considérant surtout la dévolution successorale, ont pensé que les cateux avaient été créés pour tourner (2) les règles trop absolues du droit germanique.

On fait appel au principe d'exclusion générale des femmes de la succession immobilière. On aurait donc réputé meubles dans les successions certains biens immobiliers dans la réalité, afin qu'ils pussent être légués aux filles ou même leur échoir ab intestat (3).

On retrouve trace de cet usage, dit-on, dans la coutume de Metz.

A l'article 2 du titre V, on lit en effet (4) :

> L'héritage acquis par gagière est réputé meuble en ce qui touche la liberté d'en disposer par testament ou entre vifs et le droit d'y succéder, mais il retient sa nature d'immeuble en ce qui regarde l'hypothèque.

Il s'agit donc bien ici de choses immobilières réputées meubles seulement à l'égard des successions, et la raison de ce fait la voici : dans l'article 8 du titre VII, il est dit que :

> Nul ne peut disposer de l'héritage tenant nature de fonds par donation à cause de mort non plus que par testament.

Pour tourner cet article, l'habitude s'était introduite

---

(1) Ainsi les cateux étaient soumis au retrait lignager, à la saisie réelle, exclus du legs universel de meubles mais soumis au douaire.

(2) *Post hoc, ergo propter hoc.*

(3) Cf., aux nos 91 à 93, ce qui a été dit de cette exclusion *générale.*

(4) Richebourg, II, 400.

de donner, par fiction, à des immeubles, la qualité de meubles. On procurait ainsi au propriétaire la faculté de disposer de son bien *virtute et vi fictionis*.

Pourquoi la même raison qui a fait créer à Metz les *gagières* n'aurait-elle pas imaginé les cateux dans le Nord ?

Nous rejetons ces conclusions.

D'abord, dans les coutumes septentrionales, chacun pouvait disposer librement du quint de ses héritages féodaux.

Le catel de plus se rencontre non seulement en matière de succession mais aussi en matière de communauté.

Enfin le catel du Nord n'est nullement la gagière du pays messin. Le caractère de gagière est appliqué à un immeuble au moment de l'acquisition par une formalité introduite au contrat (1). On ne peut dire qu'a posteriori que tel bien est gagière. Au contraire un catel est déclaré catel a priori, il suffit qu'il remplisse une condition oubliée par l'opinion précédente, savoir la non production de revenus annuels.

Il faut convenir que l'origine des cateux est assez obscure. Il semble cependant qu'ils remontent aux premiers temps de l'apparition de la propriété immobilière. Etaient alors regardés comme biens par excellence, l'habitation du chef de famille et ses dépendances ainsi que les biens servant à l'entretien de la famille, produisant des revenus annuels (2). Ils allaient dans la succession à l'aîné mâle. Quant aux autres biens, ce sont des

---

(1) Pour parler avec précision, il vaudrait mieux dire que l'immeuble était ameubli au point de vue successoral, plutôt que réputé meuble. Pour les détails sur les gagières, cf. Ancillon, *Traité de la différence des biens dans la Coutume de Metz ;* Metz, 1698.

(2) Dans le coutumier d'Artois de 1302 on trouve encore réputée meuble de succession la jachère labourée mais non ensemencée.

matériaux qu'il faut mettre en œuvre par le travail, jusque-là ils sont sans valeur. Dans la succession, on les abandonne à ceux qui prennent les meubles ; lorsque le régime de communauté est né, on ne voit pas d'inconvénient à ce qu'ils deviennent le bien commun des deux époux, puisque leur industrie commune doit les mettre en valeur. Quoi de plus simple alors, pour les jurisconsultes de l'époque postérieure, d'assimiler ces immeubles aux meubles dans les cas où ils suivent le sort de ces derniers ?

ARTICLE III

DES BIENS INCORPORELS

143. — Sous l'influence du droit romain la jurisprudence du XVI^e^ siecle avait divisé les biens en biens corporels et en biens incorporels, mais, comme nous l'avons fait remarquer, la caractéristique du régime coutumier est d'avoir appliqué aux choses incorporelles la classification en meubles et immeubles. Nous avons vu les causes d'extension de la théorie, nous allons rechercher quels biens incorporels étaient meubles, quels biens étaient immeubles.

Certains droits incorporels comme l'usufruit, les servitudes, étaient nécessairement immeubles à cause de la dépendance étroite dans laquelle ils se trouvaient à l'égard de la terre (1). Les servitudes, du reste, présentaient bien les caractères de l'immeuble, étant perpétuelles et produisant des revenus périodiques par les droits de mutation.

---

(1) Pothier, *Traité de la Communauté*, n° 67.

Sont meubles, les privilèges, par exemple ceux accordés aux imprimeurs et libraires pour l'impression des livres.

Une sentence du Châtelet de décembre 1683, confirmée par arrêt du 30 mars 1685, déclare que le privilège des coches et carrosses allant de Paris à Versailles est mobilier de sa nature parce que ce privilège n'est concédé que pour un temps (1). Ce n'était là qu'une exception, car, en général, les droits de messageries, carrosses et coches étaient immobiliers, ainsi l'article 10 de l'Édit de mai 1749 les assujettit au paiement du vingtième (2).

Nous allons consacrer quelques développements à certains biens incorporels, aux actions et créances, aux rentes, aux offices.

§ I. — Des actions et créances.

144. — Les actions et les créances, *jus ad rem*, tirent leur qualification de la nature de leur objet. Telle est la doctrine admise par les auteurs et par la jurisprudence, on suivait sur ce point la théorie des glossateurs :

> Omnis actio quæ est ad consequendum immobile, est immobilis et ad consequendum mobile, mobilis.

Tel est l'enseignement de Dumoulin et de Pothier.

Pothier prend, comme application de la règle, le contrat de vente d'un héritage.

L'action en paiement du prix du vendeur contre l'acheteur est mobilière, car elle tend à faire acquérir une somme d'argent. Au contraire celle de l'acheteur

---

(1) *Journal du Palais*, tome II, p. 526.

(2) Cf. l'enregistrement de cet Édit au 18 août 1749, par le Parlement de Toulouse. — *Recueil judiciaire de Toulouse*, tome VI, p. 50.

contre le vendeur pour se faire remettre l'héritage est immobilière, puisqu'elle tend à faire acquérir un immeuble (1).

Les conséquences de ce principe étaient fort importantes surtout au point de vue de la communauté. Ainsi quand il a été dit que le survivant des conjoints aurait les meubles qui se trouveront leur appartenir au jour de la dissolution du mariage, le survivant prendra aussi les actions mobilières selon un arrêt du 18 juin 1569 (2).

145. — Il se présente cependant des difficultés. Quelle est, par exemple, la nature de l'action en dommages-intérêts pour éviction ? Au premier abord elle semble meuble, le *quod interest* est mobilier, il tend à une somme d'argent définie *arbitrio judicis.*

D'Argentré estime que cette action est immobilière parce qu'elle tend à conserver l'héritage à l'acquéreur :

> Etsi secundaria obligatio in interesse pecuniarium resolvitur, primaria tamen quæ rei tradendæ est aut frui licere non est pecuniaria, et immobile continet cujus natura primum spectanda est.

Le Prestre décide de même. Selon lui, la seconde femme n'est point tenue, à raison de la communauté, de l'action en recours de garantie intentée à propos de l'héritage vendu par son mari avant son second mariage, ni du payement des dommages-intérêts résultant de l'éviction. L'auteur cite à l'appui un arrêt du 9 mars 1561 (3).

Quelle sera également la nature de l'action en remploi ?

---

(1) Pothier, *Traité de la Communauté*, part. I, ch. 2, n° 69 ; des Choses, § II.

(2) Bacquet, Traité du droit de deshérence, ch. 3, n° 3, *Œuvres*, tome II, p. 225.

(3) Le Prestre, *Arrêts*, 2me centurie, chap. 96, p. 600.

A première vue elle semble immobilière : en effet elle tend au recouvrement d'immeubles, de plus elle est propre de communauté par subrogation. La jurisprudence néanmoins la réputait mobilière dans la succession de l'époux qui la tenait en propre, désormais elle ne tendait plus qu'à une indemnité pécuniaire et en outre elle était action personnelle (1).

146. — A propos des actions personnelles une controverse s'était également élevée.

Voët ne voulait attribuer le caractère immobilier qu'à des actions réelles ; quant aux actions personnelles, existant dans la personne du débiteur, elles devaient être mobilières (2); en effet, l'obligation de faire se réduit en dommages-intérêts à défaut d'exécution (3).

Mais le plus grand nombre d'auteurs admettaient l'existence d'actions personnelles immobilières (4).

> Les droits de créance personnelle, qui naissent d'une obligation qu'une personne a contractée envers nous de nous donner une chose, disait Pothier, sont réputés mobiliers ou immobiliers suivant la nature de la chose due qui fait l'objet du droit de créance et dans laquelle ce droit de créance doit se fondre, se terminer et se réaliser.

La doctrine de Pothier était en conformité avec l'article 89 de la coutume de Paris :

> Cédules et obligations faites pour sommes de deniers, marchandises ou autres choses mobiliaires sont censées et réputées meubles (5).

---

(1) Rogéville, *Jurisprudence de Lorraine*, arrêt du 18 juillet 1710, p. 494.

(2) Voët, ad Pandectas, lib. I, tit. 8, n° 21.

(3) Merlin, Rep., t. 8, v°. Nantissement, § 1, n° 5.

(4) Bérault et Basnage, sur l'art. 504 de la Cout. de Normandie.

(5) Normandie, 504 (IV, 85); Calais, 2 (I, 1); Pays du Franc, liv. du Partage, 13 (I, 622); Berry, tit. 4, art. 1 (III, 941); Nivernais, XXVI, 7 (III, 1151); Bourbonnais, 281 (III, 1253); Bassigny, 80 (II, 1145); Gorze, 53 (II, 1086); Sedan, 24 (II, 821); Reims, 18 (II, 494); Metz, V, 10 (II, 400); Le Prestre, *Questions de droit*, p. 670.

On tire a contrario de cet article que les obligations contractées pour choses immobilières, qui obligent par exemple le débiteur à livrer un immeuble, sont immobilières. — Une promesse sous seing privé de passer contrat de constitution de rente est immeuble (1). Cette promesse, en effet, emporte aliénation du principal et est réputée constitution de rente (2).

Il faut remarquer que l'hypothèque qui accompagne l'obligation, ne la rend pas pour cela immeuble, ce n'est qu'un accessoire : *Debitum mobile licet hypotheca muniatur, non fit immobile.*

147. — On a souvent enseigné qu'à côté de la doctrine admise par Pothier et par la jurisprudence, s'était produit un système inventé par Lebrun.

Selon cet auteur la qualification de l'action lui viendrait non de l'objet mais de la cause.

Plusieurs, qui ont écrit sur l'histoire du droit, se copiant les uns les autres, ont répété cette erreur.

Ouvrez Lebrun, au passage cité à l'appui, au Traité de la Communauté, livre I, chapitre V, section 2, n° 3, à la page 86 dans l'édition de Paris, 1734, vous y lisez ceci :

> Pour les actions, elles dépendent de *l'objet* qu'elles poursuivent et sont meubles quand elles *tendent* à avoir un meuble, et immeuble quand elles poursuivent un immeuble. On ne suit point en France l'opinion de M. Cujas (*de feud., lib.* 2, tit. 2) qui estime les actions immeubles parce qu'elles tiennent plus de la nature de l'immeuble ; mais on suit la règle de droit qui dit : *Qui actionem habet, ipsam rem habere videtur.* On donne à l'action la qualité de la chose qu'elle poursuit, à cause que suivant cette règle l'action représente la chose.

---

(1) Arrêt du 24 mars 1662, *Journal des Audiences*, tome II, liv. 1, ch. 55, p. 75.

(2) A Paris la rente est immeuble.

Le passage est formel, Lebrun adopte la leçon de Bartole, rejetant celle empruntée par Cujas à certains glossateurs (1).

On cite également un autre passage (2). Au livre I, chapitre V, section 1, n° 16, p. 53, Lebrun enseigne qu'à l'égard du passif de la communauté, on recherche parfois la cause d'où procède une dette passive d'un conjoint pour décider si la communauté doit en être chargée, et de là il déduit, dit-on, qu'en toutes matières la cause et non l'objet qualifie la créance incorporelle.

Examinons le texte : Lebrun recherche quelle peut être la nature de la soulte d'un partage.

> Cette règle s'établit, dit-il, par un principe d'équité qui veut que tout ce qui tient lieu d'immeuble et de propre de communauté à l'égard des conjoints soit aussi propre... Il en est ainsi du prix d'un immeuble vendu par le mari avant le mariage et qui est encore dû lors du mariage : car ce prix est propre de communauté. Aussi n'est-il pas juste que le mari qui a acheté un immeuble avant son mariage porte en communauté la dette passive de cet immeuble, lequel lui est propre et n'entrera point en communauté... les exemples justifient que la soulte se doit distinguer, et qu'elle est mobilière en ce qu'elle tient lieu de meubles et immobilière en ce qu'elle tient lieu d'immeubles, ce qui se vérifie aisément par la ventilation.

En somme Lebrun dit ceci : on doit exclure de la communauté les dettes d'une somme d'argent dont l'un des conjoints était débiteur pour le prix d'un propre de communauté, et de plus les dettes actives mobilières, antérieures au mariage, qui ont pour cause le prix d'aliénation que l'un des conjoints a fait d'un de ses immeubles avant le mariage.

Or quelle est la doctrine de Pothier ?

---

(1) Cf. au n° 111, Bartole et Redeoanus.

(2) Beaune, *La Condition des Biens*, p. 9.

Il admet lui aussi qu'en matière de communauté il faut parfois considérer la cause de la dette, seulement il ne va pas si loin que Lebrun et restreint l'application de la règle aux dettes passives (1).

En résumé, dans un cas spécial, Pothier et Lebrun ont établi une exception au principe par lequel la créance prend la nature de son objet. Lebrun a été plus loin que Pothier, pour la portée de l'exception, mais il n'a nullement formulé une règle générale ni proposé un système à part.

§ II. — Des rentes constituées.

148. — On signale l'apparition des premières rentes constituées vers l'an 1300, sous le règne de Philippe le Bel; toutefois la théorie fut très longue à se former.

La rente constituée est une créance de prestation périodique acquise moyennant l'aliénation d'un capital mobilier.

On avait consulté le pape Martin V sur la légitimité d'intérêts perçus de telle manière. Le pape répondit aux trois Etats de la ville d'Avranches, qui lui avaient exposé leurs scrupules, par une décrétale des nones de juillet 1425 (2). Cet acte décide qu'on peut en conscience constituer sur ses héritages un revenu pour une certaine somme de deniers, baillés à perpétuité.

La constitution de rente, vis-à-vis d'un particulier, entraînait hypothèque ; un immeuble entrait donc dans

---

(1) Pothier, *Traité de la Communauté*, n° 239.

(2) Bulle Regimini. — Cf. *Art de vérifier les dates*, tome I, p. 324. Cette bulle est de 1425 et non 1420 comme le porte d'Héricourt, *Les loix ecclésiastiques de France*, p. 62. La Bulle se trouve aux Extravag., liv. III, tit. V, chap. I, page 1268 du *Corpus juri canonici* de Friedberg.

la combinaison, mais sans que la rente pour cela fût foncière.

Il n'y avait aucun doute qu'alors une telle rente ne fût immeuble, étant perpétuelle et produisant des revenus annuels.

149. — Jusqu'au XVe siècle la rente subsista sous cette forme : la coutume de Paris consacra ce système dans ses articles 59 à 61 (1).

Déjà le pape Pie V en 1539 déclara toutes rentes constituées rachetables, tout en ordonnant de nouveau qu'elles fussent constituées sur un fonds..

Le prévôt des marchands et les échevins de Paris déférèrent au Parlement les articles 59 à 61 de la coutume, disant que la rente, pesant ainsi sur héritage, faisait grand tort à la vente de ce dernier. Le Parlement par arrêt du 10 mai 1557 (2) ordonna la suppression desdits articles.

Alors s'ouvre une phase nouvelle. Le débiteur est personnellement obligé, l'immeuble n'est plus garantie principale mais garantie accessoire. La rente n'en était pas moins licite, même dans le cas où le débiteur n'avait aucun bien en fonds.

Le droit canon fit opposition à la nouvelle théorie. Les jurisconsultes répondirent que, pour ôter tout soupçon d'usure, il suffisait que le prêteur achetât pour ainsi dire la rente, en payant le principal, et sans pouvoir exiger le remboursement du capital versé.

150. — Mais quelle est maintenant la nature de ces rentes ?

C'étaient en somme des créances non perpétuelles tendant à des prestations mobilières. En faire des meu-

---

(1) Richebourg, III, p. 4.

(2) Cf. Richebourg, III, p. 4, note sous l'art. 59.

bles était le plus conforme à la règle : *Quod tendit ad mobile, mobile.*

Ainsi décidèrent plusieurs coutumes, déclarant les rentes constituées purement et simplement meubles (1).

Le 20 avril 1706, la Cour des Aides de Montpellier présenta des remontrances au Roi, faisant observer que

> les rentes constituées ont toujours été considérées dans cette province comme volantes, courantes et personnelles, qu'elles ne diffèrent en rien du simple prêt et des intérêts et usures qui avaient été établis par le Droit civil, suivant lequel cette province est régie qu'en ce que le fort principal de la rente ne peut être exigé... C'est à présent la manière la plus ordinaire de placer de l'argent sur les compagnies de Justice, sur la province, sur les communautés... C'est ce qui a fait trouver de si grandes sommes et cette facilité cesserait, d'abord que les rentes seraient traitées comme immeubles (2).

Par arrêt du 15 mai 1706, le Parlement de Toulouse déclara que les rentes constituées à prix d'argent étaient meubles et non immeubles, qu'elles appartinssent à des particuliers ou à des communautés et gens de main-morte (3).

---

(1) Artois, 140 (I, 270) ; Reims, 18 (II, 494) ; Vitry, 131 (III, 325) ; Troyes, 66 (III, 244) ; Chaumont, 64 (III, 356) ; Tournay, tit. XV, art. 14 (II, 960) ; Cambrai, tit. XVI, art. 1 (II, 294) ; Sedan, 18 (II, 821) ; Chaulny, 6 (II, 678) ; Lorraine, tit. XVI, art. 12 (II, 1116) ; Marsal, 37 (II, 1165) ; arrêt du Parlement de Paris du 1er déc. 1637, dans Bardet, p. 409.

(2) *Recueil judiciaire de Toulouse*, tome III, p. 146 et pp. 59 et 142. Ces remontrances eurent lieu à la suite d'une Déclaration de Louis XIV du 9 mars 1706 qui modérait les droits d'amortissement pour les rentes constituées à prix d'argent au profit des gens de main-morte, or une Déclaration précédente du 4 octobre 1704 avait ordonné que les rentes constituées ne seraient sujettes à l'amortissement que là où elles étaient réputées immeubles.

(3) *Recueil judiciaire de Toulouse*, tome III, p. 155. Voyez au même recueil les arrêts du Parlement du 24 avril 1703, tome II, p. 710 ; du 22 avril 1705, tome III, p. 94, et de la Cour de Montpellier du 3 avril 1706, tome III, p. 145.

Le Parlement de Dijon fit de même par arrêt du 10 janvier 1718.

Quelques coutumes conservèrent aux rentes garanties par hypothèque le caractère immobilier, parce qu'elles semblaient encore fixées au fonds ; les rentes purement personnelles furent seules déclarées meubles, ainsi en Haynaut (1).

Loyseau (2), lui aussi, déclare que la rente constituée sans hypothèque est meuble, mais la jurisprudence était contraire (3).

A Paris, et dans de nombreuses coutumes, les rentes constituées à prix d'argent étaient immeubles.

On lit à l'article 94 de la coutume de Paris :

> Rentes constituées à prix d'argent sont réputées immeubles jusqu'à ce qu'elles soient rachetées.

La promesse même de passer contrat de constitution était immeuble (4). Les arrérages étaient meubles.

En réalité, l'objet de la rente est une somme d'argent, chose évidemment mobilière. On allait donc en immobilisant la rente contre la règle : *Quod tendit...* et Laurière était forcé de reconnaître que même dans les coutumes qui immobilisaient la rente, celle-ci était plus personnelle que réelle. Mais les rentes formaient une partie trop importante du patrimoine pour qu'on pût, par exemple, les laisser tomber en communauté ; on en

---

(1) Chartes de Haynaut, ch. CXXII, art. 7 et 17 (II, 137) ; Valenciennes, 28 et 29 (II, 243) ; Senlis, tit. 16 (II, 725).

(2) Loyseau, *Des Offices*, liv. 3, ch. 4, n° 23, p. 438.

(3) Bar, 59 (II, 1022) ; Laon, 107 (II, 463) ; Châlons, 129 (II, 483) ; Meaux, 66 (III, 387) ; Normandie, 507 (IV, 85) ; Calais, 8 (I, 2) ; Pays du Franc, liv. du Partage, 12 (I, 622) ; Melun, 284 (III, 454) ; Gorze, 54 (II, 1086) ; Eu, 201 (IV, 195) ; Touraine, 228 (IV, 662).

(4) Arrêt du 24 mars 1662, *Journal des Audiences*, tome 2, liv. 1, chap. 55, p. 75.

arriva à les considérer comme des entités distinctes des revenus produits.

Pothier justifie ainsi la coutume de Paris : « Le droit de rente constituée ne tend pas à recevoir la somme d'argent qui en est le capital, il tend à en recevoir à perpétuité les arrérages par chacun an. Ces arrérages que le créancier d'une rente constituée a le droit de percevoir sans aucune altération ni diminution du capital, étant quelque chose qui ressemble au revenu annuel et perpétuel que les véritables immeubles, c'est-à-dire les héritages, produisent à ceux qui en sont propriétaires, on en a conclu que les rentes constituées qui tendent à recevoir le revenu annuel et perpétuel que produit le capital de la rente sans aucune diminution de ce capital, étaient une espèce de biens ressemblante aux immeubles et qui devait être rangée sous la classe des biens immeubles (1). »

151. — Quelle était d'autre part la nature des rentes viagères ?

Pothier les rangeait parmi les immeubles. Selon lui, il y a comme dans les rentes perpétuelles une *res* distincte des arrérages, seulement cette *res* est périssable, sa durée est subordonnée à la vie de la personne sur la tête de qui elle repose ; les arrérages ici n'entament pas le capital, c'est le temps qui fait échoir le terme.

On répondait à Pothier, qu'au contraire les arrérages font disparaître l'intégrité de la rente foncière : leur nombre futur diminue avec la vie du rentier viager (2). La jurisprudence suivait cette doctrine (3).

---

(1) Pothier, *Traité du contrat de rente*, ch. V, n° 112.
(2) Artois, 140 (I, 270) ; St-Paul, tit. 4, art. 1 (I, 364).
(3) Voyez arrêt de 1760, dans Denisart, v° meubles.

152. — Il ne suffisait pas d'avoir attribué le caractère mobilier ou immobilier aux rentes, il fallait leur donner une situation.

Certains jurisconsultes, Basnage (1), d'Argentré, soutenus par la jurisprudence du parlement de Normandie, préféraient la coutume du domicile du débiteur.

Mais le Parlement de Paris fit triompher cette opinion que les rentes suivaient la coutume du domicile du créancier (2), car c'est au créancier « qu'il appartient de donner loi à la chose ». On ne saurait d'autre part invoquer la coutume du lieu où sont situés les héritages obligés, car l'hypothèque en ce cas n'est pas le fondement mais l'accessoire de la rente. Une exception toutefois était faite pour les rentes assignées sur les tailles, aides, gabelles et sur le clergé, dues par le roi ou les villes ; ayant une assiette fixe et constante, elles étaient régies par la coutume du lieu où se payaient les arrérages.

§ III. — Des Offices.

153. — L'office est le droit d'exercer une fonction publique, par délégation, à vie et avec irrévocabilité.

Une partie de la théorie des offices avait été empruntée à celle des bénéfices. L'officier exerçait une fonction publique par délégation. Loyseau y ajoutait l'idée de dignité, d'honneur, idée bien en rapport avec sa distinction des causes de dignité sociale (3).

---

(1) Basnage, Sur la coutume de Normandie, art. 329, tome I, p. 499.

(2) Loysel, *Inst. Cout.*, liv. IV, tit. I, max. 3 ; Le Prestre, *Arrêts*, 1re centurie, chap. 79, p. 251 ; Arrêt du Parlement de Paris, 30 mars 1625, *Journal des Audiences*, tome I, p. 33 ; cf. cependant Arrêt du 10 fév. 1608, dans Le Prestre, p. 916, n° 33.

(3) Loyseau, *Traité des Offices*, liv. 1, chap. VII, p. 109.

A partir du XVI^e siècle, les offices étaient devenus vénaux et héréditaires : ils en étaient arrivés alors à former une partie importante de la fortune privée ; sous quelle forme devaient-ils prendre place dans le patrimoine, sous celle de meubles ou sous celle d'immeubles ?

On distinguait les offices en offices casuels et en offices domaniaux.

154. — Les offices domaniaux, ainsi nommés parce qu'ils étaient des démembrements du domaine royal, avaient été aliénés avec faculté de rachat perpétuel : ainsi les greffes, les tabellionnages.

Ils entraient profondément dans le patrimoine privé ; ils se réglaient comme les héritages, ils pouvaient appartenir à plusieurs, être mis au lot des femmes et des mineurs (1).

Le roi pouvait, il est vrai, racheter l'office, mais, cette réserve faite, il n'aurait pu refuser les personnes qui se présentaient à moins de raisons exceptionnelles.

Ces offices furent sans aucune difficulté considérés comme immeubles, ils étaient susceptibles d'hypothèque, ils pouvaient être saisis et vendus aux enchères (2).

En Alsace, il y eut de nombreux offices érigés en fiefs. L'office d'Underlandvogt ou lieutenant pour le roi au grand bailliage de Haguenau fut érigé en fief relevant de la Couronne en faveur d'un nommé Hastel par Lettres patentes du mois de février 1712.

En Artois, il y eut aussi des offices de notaires possédés comme fiefs relevant du roi. Le propriétaire devait en rendre foi et hommage à la Chambre des Comptes de Lille. Il pouvait remplir la fonction ou affermer l'office.

---

(1) Sauf à les faire exercer.

(2) Arrêt du 3 mai 1603, dans Le Prestre, 1^re centurie, chap. 77, p. 244.

155. — De grandes difficultés au contraire s'étaient élevées à propos des offices casuels.

Les offices simplement vénaux étaient les fonctions publiques (1), conférées par le roi à titre incommutable, moyennant le payement au Trésor d'un certain prix, lors de la création de l'office.

Il y avait une valeur véritable mise dans le commerce, mais la fonction n'y était pas. Celui qui était régulièrement investi de la finance par cession ou par hérédité pouvait se présenter au roi pour être pourvu de l'office, mais le roi pouvait refuser de pourvoir sans donner de motifs. Il fallait alors chercher un autre candidat pour le faire agréer. D'autre part le roi n'aurait pu supprimer l'office sans rembourser la finance.

Lorsqu'en 1604 la vénalité de ces offices fut définitivement établie, pouvait-on leur reconnaître le caractère d'immeubles ?

On déclara ces offices propres de succession (2), puis on les exclut de la communauté (3).

Les partisans de la mobilité de l'office prétendaient qu'il était un droit incorporel se rapprochant plus du meuble que de l'immeuble. L'office est une qualité inhérente à la personne, qui la suit, l'accompagne, et le fait du meuble, selon Boutillier, est de suivre la personne.

Pour Loyseau, l'office n'est ni meuble ni immeuble, cependant puisqu'il faut qu'il soit l'un ou l'autre, il vaut encore mieux le dire immeuble.

Puisque nos lois disent que *mobilium vilis est et abjecta pos-*

---

(1) Charges de judicatures, de procureurs, d'huissiers, etc.

(2) Sauf dans la coutume du duché de Bourgogne où les offices sont réputés meubles de succession, n'entrant pas pour cela en communauté sans stipulation expresse.

(3) Arrêts du 7 décembre 1607 et du 4 décembre 1609, Le Prestre, *Arrêts*, 2me centurie, chap. 9, p. 405.

> *sessio*, quelle apparence y aurait-il d'y comprendre les offices, qui est la plus noble espèce de bien qui honore la personne ?... Chose donc si noble que l'office doit-elle être mise au rang des meubles, que la loi estime vils et abjects (1) ?

On tire aussi argument, en faveur de l'immobilisation, du § I au titre I, livre II, des *Feudorum libri*. Il y est dit que le fief ne peut consister qu'en immeubles ou en choses réputées immeubles comme sont les fiefs *de camera aut de cavena* : or ces derniers fiefs sont des offices féodaux, donc les offices sont des immeubles (2).

Une certaine ambiguité (3) résultait de l'article 95 de la coutume de Paris.

> Office vénal est réputé immeuble et à suite par hypothéque quand il est saisi sur le débiteur... toutefois les deniers provenans de l'adjudication sont sujets à contribution, comme meubles entre les créanciers opposans.

Mais un Edit du mois de février 1683 (4) établit la procédure d'ordre comme pour les immeubles. Dès lors plus de difficultés pour envisager les offices comme de véritables immeubles.

156. — Au XVIII[e] siècle la doctrine des auteurs est unanime sur ce point.

> Les offices, dit Pothier, ayant fait une partie considérable de la fortune des particuliers, la jurisprudence s'est introduite de les réputer immeubles : elle ne s'est introduite que par degrés ; les offices n'ayant été réputés immeubles d'abord, que quant à certains effets, ensuite quant à d'autres. Aujourd'hui ils ne diffèrent plus des autres immeubles (5).

---

(1) Loyseau, *Traité des Offices*, liv. III, ch. IV, p. 435, n° 6.
(2) Loyseau, *Traité des Offices*, liv. III. ch. IV, p. 436, n° 10.
(3) Le Prestre, *Questions de droit*, pp. 245, 402 et sq.
(4) Enregistré au parlement de Toulouse, *Recueil judiciaire de Toulouse*, tome I, p. 501.
(5) Pothier, *Traité des personnes et des choses*, partie II, § 2.

Guyot complète cette idée :

> Les offices, écrit-il, sont réputés immeubles tant par rapport à la communauté que par les successions et dispositions ; ils sont susceptibles de la qualité de propres réels et de propres fictifs (1).

Lebrun cependant dira :

> Dans tous les cas où la loi ni l'usage ne les déclare pas immeubles, les offices doivent être réputés meubles parce qu'ils sont tels de leur nature (2).

C'est donc seulement par une fiction de droit que les offices ont été tenus pour immeubles, et cette fiction naquit de l'importance des offices mêmes et de la nécessité de les conserver dans les familles.

N'est-ce pas là une preuve manifeste de ce dédain profond que l'on avait pour les meubles ? On refuse d'assimiler aux meubles des biens incorporels qui présentent tous leurs caractères, et cela de peur de leur faire perdre toute importance !

A remarquer aussi que cette théorie n'est pas l'œuvre d'un certain nombre d'années, mais de plusieurs siècles; il se produit une évolution lente, reflétant les modifications successives de l'état social.

---

(1) Guyot, *Répertoire,* v° Office.

(2) Lebrun, *Traité de la communauté,* liv. I, ch. V, sect. 1, dist. 4, n° 5, p. 72.

CHAPITRE IV

Principaux Intérêts de la Distinction des biens en meubles et immeubles

157. — Le droit des meubles, pendant tout l'ancien régime, fut un droit méprisé. Au XVIII[e] siècle on avait presque creusé un abîme entre la législation mobilière et la législation immobilière.

Certaines différences viennent d'abord de la nature même des meubles : ainsi lorsqu'il s'agit de savoir quelle loi régit les meubles.

Les immeubles sont toujours régis par la coutume du lieu de la situation. Si dans une même succession se trouvent des immeubles et des meubles, la dévolution des immeubles sera réglée, non par la coutume du domicile du *de cujus*, mais par la *lex rei sitæ* ; cette règle semble tirer son origine des usages de la Féodalité : chaque fief étant une sorte de petit Etat ayant sa coutume particulière, il paraissait nécessaire pour respecter le principe de la souveraineté que ses coutumes seules fussent appliquées, et cela surtout au cas de transmission ; et peu à peu, par analogie, la règle s'étendit à n'importe quel bien immobilier.

Les meubles, eux, se règlent par la coutume du lieu où se trouve le principal domicile de leur propriétaire ; *quia ex quo hic habet domicilium, censentur mobilia hic esse*, dit Dumoulin sur l'article 41, chapitre XII, de la cou

tume d'Auvergne, et sur la coutume de Senlis, article 40 : *mobilia ubicumque sint sequuntur domicilium personae.*

Les meubles en effet n'ont par leur nature aucune situation fixe et certaine ; la seule volonté de leur propriétaire peut les transporter où bon lui semble, *mobilia sunt quia moventur ;* il faut cependant qu'ils aient une situation juridique, et par fiction ils seront toujours censés être là où la volonté de leur propriétaire est censée se manifester d'une manière permanente, c'est-à-dire au domicile.

Cette règle *mobilia sequuntur personam* avait grande importance à cette époque où le droit changeait parfois de ville à ville. Des époux, par exemple, mariés sous la coutume de Paris et communs en biens, transfèrent leur domicile en Barrois ; alors, selon l'usage de ce lieu, le conjoint survivant prendra tous les meubles de la communauté et cela en quelque lieu qu'ils soient.

> Le meuble suit le corps et l'immeuble le lieu où il est assis, dit Loysel (1).

Toutefois à cette règle on apportait une exception à l'égard des meubles revenant aux seigneurs hauts justiciers par confiscation, déshérence, bâtardise ou autres droits extraordinaires.

> S'il y a biens vacans en divers lieux, disent les coutumes du Vermandois, chacun seigneur Haut Justicier doit avoir ceux qui sont en sa seigneurie et haute justice tant meubles qu'immeubles, et en ce cas les meubles ne suivent le domicile (2).

---

(1) Loysel, *Inst. cout.*, liv. II, tit. I, max. 13 ; coutume de Reims, art. 21 (II, 494) ; Vermandois, 57 (II, 459) ; Péronne, 201 (II, 638).

(2) Vermandois, 86 (II, 462) ; Châlons, 99 (II, 482) ; Reims, 346 (II, 513) ; contrà, voy. Loysel, *Inst. cout.*, liv. VI, tit. II, max. 20 et la note rectificative de Laurière.

On ne considère ici ni le domicile du propriétaire, ni le lieu de la sentence par laquelle ils sont adjugés ; les droits du haut justicier sont réels, disait on, et tout ce qui se trouve dans la seigneurie est sujet au droit de confiscation et de déshérence.

Quelques autres exceptions se rencontrent encore ; ainsi les marchands étrangers qui trafiquent à Paris n'y ont pas leur domicile quoique soumis aux charges réelles, et leurs biens mobiliers sont régis par la coutume du lieu où ils résident (1) : c'était là une faveur pour attirer les commerçants à Paris.

Les meubles des seigneurs qui suivent la cour sont toujours régis par la coutume de Paris : car Paris étant la capitale, le roi y a toujours son domicile, et « où est le roi, disait Jean II au Prince de Galles, là est la France ». On vit une application de ce principe, lors des troubles de la Ligue : le Parlement étant établi à Tours, les questions de partage de meubles ou de communautés des officiers du roi et des bourgeois qui s'étaient retirés à Tours n'en furent pas moins réglées selon la coutume de Paris (2).

Régulièrement une même personne ne pourrait avoir deux domiciles suivant lesquels dût être réglée sa succession mobilière ; toutefois Louet cite un arrêt suivant lequel les meubles d'un cardinal français demeurant à Rome se règlent par la coutume du pays s'ils sont en France, et par les lois italiennes s'ils sont à Rome (3).

158. — Autre remarque. Presque partout au XIV^e^ siècle l'immeuble répond des dettes, sauf cependant dans

---

(1) Chopin, *Cout. de Paris*, liv. I, tit. I, n° 12.

(2) Arrêts des 12 mai 1595, 13 août 1616, mars 1635, rapportés dans Louet, *Recueil d'arrêts*, lettre C, § 17.

(3) Louet, *loc. cit.*

certaines coutumes du Nord à propos desquelles Bouteillier nous apprend que le créancier ne peut saisir que les revenus des immeubles.

A notre époque, on a perdu aussi l'usage d'exécuter les meubles avant les immeubles.

> Ce qui a été abrogé, dit Bugnyon, pour obvier aux fraudes de ceux qui latitaient leurs biens meubles, sauf toutefois selon arrêt du Parlement de Paris du 10 décembre 1545 pour les mineurs dont on doit d'abord discuter les meubles (1).

159. — Les différences entre meubles et immeubles provenant de l'application de l'adage *vilis mobilium possessio* furent fort nombreuses.

C'est ainsi que les meubles n'étaient point soumis au retrait lignager, qu'ils ne se vendaient pas avec les solennités des criées, qu'ils se prescrivaient par trois ans seulement. En vente de meubles, la lésion d'outre moitié du juste prix n'avait point lieu.

Nous allons étudier successivement les principales différences.

ARTICLE PREMIER

DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE

§ I. — De la prescription acquisitive des immeubles.

160. — A l'époque de la Renaissance, le délai germanique d'an et jour a complètement disparu (2) et en général on ne rencontre plus que les durées de la prescription romaine.

---

(1) Bugnyon, *Recueil des lois abrogées*, liv. I, § 141, p. 101.

(2) Sauf en Bretagne où il subsiste jusqu'à la fin de l'ancien régime et encore avec des formes particulières sous le nom d'appropriance. Cout. de Bretagne, art. 269. Cf. *Encyclopédie méthodique*, Jurisprudence, tome I, p. 403.

La prescription de dix et vingt ans était donnée dans un grand nombre de pays du droit coutumier (1) et du droit écrit (2) au possesseur public, paisible, de bonne foi et muni d'un juste titre (3).

Pour acquérir la propriété il faut dix ans entre présents, vingt ans entre absents (4).

Etait absent celui qui habitait hors du ressort du bailliage ou prévôté (5) ou qui demeurait à plus de dix lieues de l'immeuble (6).

Cette prescription ne courait ni contre les mineurs de vingt-cinq ans (7), ni contre l'Eglise, ni contre les domaines de la couronne qui étaient imprescriptibles.

Cette prescription donnait la pleine propriété de l'immeuble, franc et quitte de toutes charges réelles (8).

La prescription trentenaire était appliquée dans les

---

(1) En droit coutumier ne recevaient pas cette prescription : l'Auvergne, le Bourbonnais, la Bourgogne, la Marche, le Nivernais, la Normandie, l'Orléanais.

(2) En droit écrit n'admettaient pas le délai ci-dessus : le Dauphiné, la Guyenne, la Provence, le Languedoc.

(3) Paris, 113 ; Vermandois, 141 (II, 466) ; Châlons, 145 (II, 484) ; Reims, 380 (II, 515) ; Anjou, 430 (IV, 575).

(4) Les coutumes du Boulenois (120) et du Ponthieu (115) (I-57 et 95) n'avaient que la seule prescription de vingt ans entre présents ou absents, avec ou sans titre ; de même Metz, tit. XVI, art. 1 ; Marsal, art. 78. — Entre présents il faut vingt ans dans les coutumes d'Arras, art. 55 (I, 280) ; de Saint-Pol, art. 77 (I, 360) ; de Valenciennes, art. 93 (II, 247), et trente ans entre absents.

(5) Calais, 208 (I, 13) ; Meaux, 81 (III, 389) ; Melun, 171 (III, 446) ; Paris, 116.

(6) Sedan, 312 (II, 836).

(7) A moins qu'ils n'aient un tuteur, ajoute la coutume de Bretagne, 286 (IV-379).

(8) L'immeuble est déchargé des rentes et hypothèques, mais non des redevances seigneuriales recognitives de la directe. Vallois, 119 (II, 804) ; Senlis, 193 (II, 724) ; Mantes, 108 (III, 190).

pays qui n'admettaient pas la prescription de dix et vingt ans (1).

Ce laps de trente ans était également reçu dans les autres coutumes, mais alors pour ceux qui prescrivaient sans juste titre (2).

On rencontre en outre différents délais, ainsi quarante ans pour prescrire contre l'Eglise, c'est là une prescription d'origine romaine (3), de même que la possession de temps immémorial ou centenaire qui ne s'appliquait guère qu'en matière de servitude (4).

§ II. — Usucapion (5) des meubles.

161. — A la fin du XIVe siècle, on a reçu à peu près partout la prescription romaine en matière mobilière, toutefois, jusqu'à la fin de l'ancien régime, les coutumes ne parvinrent pas à se mettre d'accord sur l'adoption du délai.

Bouteillier hésite entre l'usucapion annale (6) et l'usucapion triennale :

> Si scachez que par l'espace de trois ans action (7) de usucapion a lieu ; c'est à scavoir aux choses mobiles que par l'es-

---

(1) Orléans, 260 (III, 794) ; Lorraine, tit. XVIII, art. 1 et 2 ; Saint-Mihiel, tit. X, art. 1.

(2) Mantes, 109 (III, 190) ; Paris, 118.

(3) Paris, 123.

(4) Cf. aussi ténement de cinq ans, Tours, 208 (IV, 660) ; Anjou, 422 (IV, 574) ; Lodunois, XX, 1 (IV, 726).

Prescription de sept ans : Bayonne, tit. XIII, I et V (IV, 956). — Prescription de vingt et un ans : Epinal, tit. XI, art. 1. — Prescription de quarante et un ans : Sole, tit. XXVII, I (IV, 995).

(5) Les jurisconsultes romanisants ont mal compris la différence romaine de la prescription et de l'usucapion. Ils ont appliqué prescription aux immeubles et usucapion aux meubles.

(6) Cette usucapion d'un an est l'ancienne usucapion de la loi des XII tables et non le délai germanique d'an et jour.

(7) Action de usucapion : fait d'usucapion.

> pace de trois ans on possède à tiltre droicturier et les trois ans passés, on n'y est à recevoir. Après s'appelle usucapion, comme si aucun a possédé la chose meuble d'autrui à juste tiltre par un an ou plus, à luy peut et doit appartenir par action de usucapion qui ne s'estend que sur biens meubles (1).

Le *Grand Coutumier de France* donne l'usucapion de trois ans à celui qui possède à juste titre mais la refuse au possesseur de *male foy* (2).

Dans le *Livre des Droits et Commandements,* le choix est encore donné entre la coutume et le droit romain, de plus une sorte de prescription *longissimi temporis* est imposée au meuble volé :

> En choses meublaux achatées l'usucapion est de trois ans selon droit, et d'an et jour par la coustume, si elles ne sont demandées comme emblées ou tolues car en cest cas l'action durerait jusques à trente ans (3).

162. — Coutumes officielles.

La prescription acquisitive étant une institution étrangère à l'ancien droit français, tant pour les meubles que pour les immeubles, les jurisconsultes romanisants ne parvinrent pas à en faire le droit commun de la France.

Pour les meubles en particulier, beaucoup d'auteurs et de coutumes n'ont pas cru devoir s'en occuper. La possession des choses mobilières ne leur inspirant pas grand intérêt, tout en admettant en principe l'usucapion, ils ont laissé à la pratique le soin de régler cette matière.

---

(1) *Somme rural*, I, tit. 20 et 27. Peut-être pourrait-on dire que Bouteillier donne le délai d'un an à celui qui possède avec juste titre et trois ans sans juste titre, mais on ne peut rien affirmer, sa théorie n'étant pas assez nette.

(2) *Grand Coutumier*, liv. II, chap. 8, édit. Lab., p. 199.

(3) Art. 51, édit. Beautemps, 1865.

Entre les coutumes il régnait la plus grande diversité. Plusieurs introduisent purement et simplement dans leurs articles l'usucapion romaine par trois ans (1). D'autres ne font pas de différence entre la prescription des meubles et celle des immeubles, et donnent les délais soit fixes de dix ans (2), de vingt ans (3), de vingt ans et vingt jours (4), de trente ans (5), soit variables de dix ans entre présents, vingt ans entre absents, trente ans sans titre (6).

Enfin certaines coutumes étaient muettes, il était alors loisible aux auteurs de poser en toute liberté les règles les plus diverses.

163. — La coutume de Paris disait article 118 :

> Si aucun a jouy, usé et possédé d'un héritage, ou rente, ou *autre chose prescriptible* par l'espace de trente ans. .....

Le raisonnement logique est celui-ci : toute chose prescriptible l'est par trente ans, or aucun article ne prévoit l'imprescriptibilité des meubles, donc le délai d'usucapion des choses mobilières est de trente ans.

On aboutit ainsi à un résultat étrange, on peut prescrire les immeubles plus facilement que les meubles.

---

(1) Melun, 169 (III, 446) ; Amiens, 163 (I, 183) ; Péronne, 214 (II, 638) ; Sedan, 324 (II, 836) ; Thionville, tit. 15, § 2 (II, 368) ; Clermont-en-Argonne, tit. 14, art. 8 (II, 882) ; Maine, 434 (IV, 510) ; Anjou, 419 (IV, 570) ; Comté de Bourgogne, 51, (II, 1197).

(2) Valenciennes, 94 (II, 247).

(3) Douai, tit. IX, art. 1 (II, 988).

(4) Gorze, tit. XIV, 1 (II, 1091).

(5) Paris, 118 ; Calais, 210 (I, 13) ; Auvergne, tit. XVII, 1 (IV, 1174) ; Duché de Bourgogne, tit. IV, 1 (II, 1180) ; Bourges, tit. III, 6 (III, 909) ; Yssouldun, tit. III, art. 1 (III, 918) ; Bourbonnais, 23 (III, 1233) ; Mehun-sur-Yevre, tit. V, art. 1 (III, 929) ; Berry, tit. XII, 1 (III, 959) ; Nivernais, ch. XXVI, art. 1 (III, 1162) ; Lille, tit. XVII, 1 (II, 908).

(6) Bassigny, 171, (II 1149) ; Bar, 189 (II, 1029).

La doctrine de la coutume de Paris était cependant admise par les vieux jurisconsultes.

D'autant que l'usucapion est aujourd'huy tollue, dit Imbert, et que les meubles ne pouvaient être prescrits que par le laps de 30 ans.

Est hors de commun usage, dit Bugnyon, la loi *usucapionem recipiunt*, D. *de usucap. Mobilia enim non praescribuntur, etiamsi per anni decursum spatium, longiusve possessa fuerint, adque eorum praescriptionem tantum temporis opus est, quantum ad praescribenda immobilia sufficiat : Quod fit post XXX annorum decursum spatium* (1).

Mais les auteurs du XVII^e^ siècle rejettent cette doctrine, et déclarant la coutume de Paris muette sur ce point, proposent qui un an, qui trois ans pour usucaper.

La coutume ne parle point de la prescription en usucapion des meubles, comme font plusieurs coutumes qui la limitent à cinq ans, d'autres à trois, conformément à la disposition de Droit, écrit Brodeau sur l'article 118 de la coutume de Paris, laquelle usucapion des choses mobilières était annale par la loi des XII tables ; ce qui doit être étendu à notre coutume et autres qui ne décident point le contraire.

Duplessis est encore plus explicite :

A l'égard des meubles, dit-il, la coutume de Paris n'a point établi de prescription particulière pour les acquérir, et dans cette omission, il y a difficulté, si l'on y recevra les prescriptions du Droit romain, ou seulement celle de trente ans de l'article 118 qui comprend toutes choses prescriptibles, mais les héritages se prescrivant par dix ans, il serait ridicule d'en demander trente pour les meubles, *quorum vilis est possessio* ; c'est pourquoi je tiens qu'il y faut recevoir les prescriptions du Droit romain quand il y a bonne foi et celle de trente ans de cet article 118 quand il n'y a pas bonne foi (2).

Au XVIII^e^ siècle Pothier ne doute pas que la prescrip-

---

(1) Bugnyon, *Lois abrogées*, liv. I, tit. 184, p. 119.

(2) Duplessis, sur Paris, *Traité des Prescriptions*, liv. I, chap. 1, p. 487.

tion ne s'étende sur toute la France aux meubles comme aux immeubles.

Il reconnaît franchement qu'il y a bien un délai de 30 ans donné par l'art. 118 de la coutume de Paris, mais il a de la peine à croire que ce soit là l'intention du rédacteur. Doit-on admettre la prescription triennale? c'est encore fort problématique (1), et cependant ce doit être un droit commun pour les coutumes qui ne se sont pas expliquées (2).

Avec Denisart, c'est bien autre chose :

> La coutume de Paris n'a point réglé, et je n'en *connais point* (3) qui fixe le temps pendant lequel il faut posséder des meubles pour en acquérir la propriété. Nous tenons au Châtelet, pour maxime certaine, que celui qui est en possession de meubles, bijoux et argent comptant, en est réputé propriétaire s'il n'y a titre contraire (4).

Et voici Bourjon :

> En matière mobilière la possession vaut titre de propriété (5).

ARTICLE II

DE LA REVENDICATION

§ I. — Revendication immobilière.

164. — En cette matière, au XIV^e^ siècle, avec les théories romaines, on distingue le possessoire et le pétitoire.

---

(1) Pothier, *Traité de la Prescription*, n° 202.
(2) Pothier, *Traité de la Donation entre mari et femme*, n° 67.
(3) A-t-il bien cherché ?
(4) Denisart, v° Prescription.
(5) Bourjon, *Le Droit commun de la France*, liv. II, tit. I, chap. 6, sect. I, n° 1, p. 145.

Le pétitoire est toute contestation sur la propriété, c'est le droit au fond opposé au droit superficiel, le possessoire.

Les juridictions laïques s'emparèrent avidemment de cette notion dans leur lutte contre le for ecclésiastique. Le juge du roi réclamait au possessoire certaines actions de la compétence des tribunaux ecclésiastiques.

> Et la cause pour quoy la juridiction temporelle a ceste congnaissance peult estre pour ce que, comme dit est, la possession est de fait, et la cause de la nouvelleté ne décide pas la cause de la propriété, à laquelle l'en pourrait retourner à la court spirituelle (1).

On pouvait retourner au pétitoire devant l'Official, c'est vrai, mais en général on n'en arrivait guère au pétitoire. Le premier procès était déjà fort long et les parties trop souvent étaient mortes ou ruinées avant la fin.

C'est ainsi que le juge civil connaît au possessoire des matières bénéficiales, des dîmes... (2).

165. — La distinction du possessoire et du pétitoire fut également une des armes du droit romain pour battre en brèche la procédure coutumière.

Nous avons vu qu'en soulevant le débat sur la possession ou saisine, on traitait au fond une question de propriété, désormais la solution du procès sur la possession ne préjuge rien sur la propriété. Après avoir intenté une action possessoire, on peut agir devant le même juge au pétitoire.

Toutefois certains principes de l'ancien droit résistèrent au droit romain.

---

(1) *Grand Coutumier*, liv. I, ch. XIX., édit. Laboul., p. 254.

(2) *Liber practitus Remensis*, Cf. Laferrière, *Histoire du droit*, tome VI, 97; Fleury, *Nouveaux opuscules*, p. 90.

Une décision judiciaire a adjugé la saisine à l'une des parties, si l'autre veut agir au pétitoire, elle ne doit laisser passer l'an et jour, sinon elle est déchue de tout droit sur la chose (1).

166. — Au possessoire à cette époque on remet en honneur une action déjà ancienne (2) dite de simple saisine. On en attribua l'invention au président Simon de Bucy.

Elle était donnée à celui qui avait laissé interrompre sa possession ancienne pendant un an ou qui n'avait pas agi dans l'année du trouble. Il fallait justifier de sa possession décennale antérieure, dans les dix ans qui suivaient le trouble.

Cette action toutefois n'eut pas grand succès et au XVII[e] siècle elle semble à peu près disparue (3).

167. — Une nouvelle action dont nous constatons l'apparition (4) est la dénonciation du nouvel œuvre.

Elle fut introduite par les glossateurs se servant du système de la *nuntiatio* à la hâte et sans même le comprendre.

Celui qui voulait faire arrêter une construction troublant sa jouissance, sommait son adversaire de cesser les travaux, dès lors il était considéré comme rentré en possession et le « feseur d'ouvrage » devait prendre le rôle de demandeur.

Cette action mal construite, fut modifiée au siècle suivant : l'intervention du juge remplaça la simple sommation privée.

---

(1) *Grand Coutumier,* liv. II, ch. XX., édit. Laboul., p. 256 ; *Décisions* de Jean Desmares, décision 413.

(2) *Etablissements*, II, 4.; Beaumanoir, ch. VI, n° 10 et 11.

(3) *Grand Coutumier*, II, XXI.; Masuer, *Practique,* tit. XI, n° 63; Loysel, *Inst. Cout.*, liv. V, tit. IV, max. 23 ; coutume de Paris, art. 98.

(4) Bouteillier, *Somme rural*, II, XXXII.

168. — Au possessoire, la complainte a une tendance très marquée à ne plus être appliquée qu'en matière immobilière.

Bouteillier (1) dit bien encore qu'on peut « asseoir complainte de nouvelleté sur chose mobilière », mais, à son époque, son opinion reste presque isolée.

Les jurisconsultes, toujours avec le désir de se conformer au droit romain, ont cherché à quoi pouvait bien correspondre la complainte.

La complainte est donnée en cas de trouble, mais ce n'est que l'interdit *uti possidetis !* Or cet interdit n'est applicable qu'aux immeubles, donc la complainte doit être refusée en matière mobilière. Jean Faber parlant de la complainte dit que *pro possessione mobilium non datur* (2).

Le *Grand Coutumier* décide ainsi (3) :

> Jà soit ce que l'en die que pour meuble l'en ne puisse pas intenter le cas de nouvelleté, toutes fois si faict bien en deux cas : primo, en cas d'une succession universelle, combien que l'en ne feist pas à recevoir à demander par nouvelleté une pinte ou une robe, toutes fois l'en fait bien à recevoir à demander universellement la succession, supposé qu'il n'y ait que meuble. Secundo se tu prens en ma justice un pourceau ou aultre meuble en justiciant, tu me troubles en ma justice, à raison de quoy l'action de nouvelleté me compète, mais se je me fonde seulement *super re mobili, non competeret interdictum uti possidetis.* »

Loysel dira :

> Pour simple meuble, on ne peut intenter complainte (4).

---

(1) *Somme rural*, ch. XXXI.
(2) Inst., *de interdictis*, § *retinendae.*
(3) *Grand Coutumier*, liv. II, chap. XIX, édit. Laboul. p. 238.
(4) Loysel, *Institutes coutumières*, liv. V, tit. IV, max. 15.

Et Imbert, dans la *Pratique judiciaire :*

> On traite de la propriété et seigneurie des meubles ensemble et de la possession.

Il semble bien que l'on rencontre ici une conséquence de l'adage *vilis mobilium possessio* (1).

Sur l'article 189 de la coutume d'Orléans, Delalande écrit :

> En France nous n'avons pas d'action possessoire pour les choses mobilières, nous n'y faisons pas deux instances séparées sur la possession, et l'autre concernant la seigneurie, mais d'abord le juge prend connaissance du droit de pleine propriété, et cette revendication de meuble est nommée adveu.

Quelques coutumes apportent cependant des exceptions.

On lit à l'article 55 de la coutume de Normandie :

> Clameur de haro se peut intenter tant pour meuble que pour héritage.

Et dans la coutume de Bretagne :

> L'on peut former plégement sur toutes choses qui se peuvent posséder tant meubles qu'immeubles (2).

Mais l'Ordonnance d'avril 1667 avait confirmé la règle (3).

---

(1) Les coutumes suivantes n'admettent pas la complainte : Auvergne, ch. II, art. 9. (Rich. IV, p. 1161) ; Bourbonnais, art. 91 (III, p, 1238) ; Calais, art. 231 (I, 15) ; Clermont-en-Beauvoisis, art. 51 (II, 765) ; Clermont-en-Argonne, XXVII, 4 (II, 854) ; Montargis, XXI, art. 6 (III, 854) ; Montfort, art. 60 (III, 145) ; Orléans, art. 372 (III, 759) ; Paris, art. 65 (III, 3) ; Poitou, art. 337 (IV, 769) ; Sens, art. 104 (III, 491).

(2) Normandie, art. 55 (IV, 62) ; Bretagne, art. 108 (IV, 297).

(3) Ordonnance d'avril 1667, sur la réformation de la justice, tit. 18, art. 15 (Isambert, Recueil, tome XVIII, p. 103). — Pour la doctrine des auteurs, cf. Charondas sur Bouteillier, liv. I, tit. 31 ; Chopin, sur Paris, liv. I, tit. I, art. 4 ; Duplessis, sur Paris, Des meubles, tome I, p. 133, note a, des actions, liv. I, tome I, p. 597.

§ II. — Revendication mobilière.

169. — Avant de mettre en présence la revendication romaine et la revendication coutumière, il importe de les définir l'une et l'autre.

La revendication romaine est absolue : le propriétaire revendique sa chose, parce qu'il est propriétaire, dans tous les cas et sans devoir d'indemnité.

La revendication coutumière est moins absolue en ce sens que le revendiquant doit non seulement affirmer son droit de propriété, mais encore indiquer en même temps les causes qui ont amené sa dépossession, causes qui ont dû le laisser propriétaire tout en lui enlevant la possession.

170. — Dans la *Somme rural* (1), Bouteillier décrit la lutte de ces deux actions l'une contre l'autre et les deux cas cités par lui sont fort intéressants à ce sujet.

1° Un bourgeois de Paris avait fait porter sa toile en la maison d'un cureur pour la blanchir. Le blanchisseur, ayant eu besoin d'argent, la donna en gage à un juif.

Le bourgeois, découvrant sa toile chez le créancier gagiste, agit contre lui, devant le prévôt, par la revendication romaine. L'usurier répondit que le demandeur devait se servir de l'action coutumière : en agissant ainsi, il devait lui restituer, à lui « juif et usurier notoire » l'argent prêté avec les intérêts.

Le bourgeois prétendit avoir choisi comme action la revendication du droit romain et réclamer sa toile par le seul motif que c'était son bien.

Le prévôt donna raison au bourgeois et la sentence fut confirmée par arrêt du Parlement.

---

(1) Bouteillier, *Somme rural*, liv. I, tit. LXIII, p. 319. — Cf. aussi au même livre, tit. XXVII et XXXV.

2° Un bourgeois de Tournay perd sa cotte de mailles en fer et la retrouve chez un fripier. Il la réclame comme sienne.

Le revendeur répond qu'il l'a achetée et payée, disant que si le bourgeois la veut ravoir, il doit lui rendre le prix d'achat, puisqu'il ne la réclame pas comme volée. A cela, le bourgeois réplique qu'il la revendique comme sienne et doit la reprendre comme franche.

Embarras du juge qui prend consultation à Paris.

Enfin le demandeur obtient gain de cause en vertu de l'autorité du droit romain.

171. — La revendication romaine triomphe !

On pourra s'étonner à juste titre de voir la jurisprudence coutumière, abandonner si facilement les anciennes traditions et le Parlement de Paris lui-même adopter la législation romaine. Mais n'est-ce pas une preuve de plus que le prétendu principe germanique qui, soi-disant, au XVIIIe siècle inspira la maxime *en fait de meubles possession vaut titre*, est fort oublié ou bien n'a jamais été connu ?

M. Jobbé-Duval veut, et cela est nécessaire pour son système, qu'il y ait eu une résistance très grande opposée par la prétendue tradition à la nouvelle revendication : il existe un texte (1), et ce texte M. Glasson le place en tête de ceux qui, selon lui, démontrent victorieusement l'existence antique de la maxime *meubles n'ont pas de suite* (2). Il s'agit de l'article 55 de la très ancienne coutume de Bourges (3).

> ... En demande de meuble n'a seulement que quatre actions : en prest, en depost, en despouille et en larrecin. Car com-

(1) Jobbé-Duval, *Etude historique sur la revendication des meubles*, p. 166, note 1.

(2) Glasson, *Histoire du droit*, tome VII, p. 249, note 2.

(3) Richebourg, III, p. 880.

bien que de droict y ait une aultre action que l'en appelle reivendication, *elle a lieu en court laye* et est action réélle à laquelle l'on a trois garans ; (et de cette action trouverez plus avant ès cas de plait, au LXXVII article (1), où il parle au long de la matière de la revendication). Et aussi de coustume n'a point de action hypotèque de meuble, combien qu'elle y soit de droict.

Qu'y a-t-il dans ce texte ? Le rédacteur marque une opposition entre la coutume d'une part, et la jurisprudence de la cour laye d'autre part ; la première connaît la vieille action en revendication coutumière sous quatre formes différentes seulement selon le texte, mais l'énumération est certainement incomplète, car il n'est pas parlé des choses adirées c'est à-dire perdues, forme d'action qui de l'opinion de tous les auteurs accompagne toujours l'action de chose emblée ; la jurisprudence, elle, a déjà reçu la revendication romaine et la coutume le constate.

M. Jobbé Duval, et sans doute aussi M. Glasson, lisent le passage différemment : M. Jobbé-Duval corrige la partie la plus importante du texte et ajoutant une négation écrit : *Elle n'a lieu en court laye* ; puis il passe dans sa citation le membre de phrase que nous avons mis entre parenthèses. Toute la controverse repose sur l'affirmation ou sur la négation ; et pour que le texte penche dans son sens, M. Jobbé-Duval ajoute *n'* ; le sens du texte l'exige impérieusement, dit-il ; malheureusement, comme le dit le fabuliste, « Chacun croit fort aisément ce qu'il craint et ce qu'il désire ». Ce qui démontre bien que la correction est absolument arbitraire, c'est ce renvoi, habilement passé par M. Jobbé-Duval, renvoi à l'article 76 de la coutume où il est parlé de la procédure devant la cour laye.

---

(1) LXXVI et non LXXVII.

Que dans certains auteurs, dans Valin (1) par exemple, on rencontre un refus catégorique de la revendication, on ne peut le contester, mais il ne faut pas oublier qu'on est en 1750 et qu'en 1747 Bourjon a lancé sa célèbre maxime : *En fait de meubles possession vaut titre.*

172. — La revendication romaine ne s'est pas introduite subrepticement dans le droit, elle y entre au grand jour et sans artifice.

Déjà le *Grand Coutumier* employait les termes du droit romain : *reivendication*, *reivendiquer* (2).

La revendication qu'il décrit est au fond purement et simplement la revendication romaine. Le défendeur demande un sac « comme le sien propre et luy appartenant ». Toutefois, par une habitude coutumière, le demandeur, mais seulement en exposant les faits de la cause, indique la manière dont il a perdu la possession.

Cette revendication des meubles, qui paraît si bien établie (3), va dans la période suivante succomber en principe : et devant quoi ? Devant une maxime banale, *Vilis mobilium possessio !*

173. — *En fait de meuble possession vaut titre* : voilà donc le brocard auquel aboutit la jurisprudence du XVIII^e^ siècle.

Nous avons cru nécessaire d'insister sur la revendication mobilière des lois franques, nous avons précisé les étapes de cette même revendication jusqu'à la période actuelle, et cela pour bien montrer que la maxime de Bourjon est une innovation et ne vient nullement, quoi qu'on die, de prétendus principes germaniques.

---

(1) *Commentaire sur la Coutume de la Rochelle,* art. 60.

(2) *Grand Coutumier*, liv. II, ch. 16, liv. III, ch. 53, édit. Laboul., pp. 225, 532.

(3) Cf. *le livre des Droits et Commandements,* art. 131, édit. Beautemps-Beaupré, 1865 ; coutume d'Anjou et du Maine, art. 79, édit. Beautemps, tome I, p. 432.

En réalité cette maxime, qui anéantit la revendication mobilière, *a pris naissance sous l'influence de l'idée* « *res mobilis, res vilis* ».

174. — Avant de rechercher l'origine de la maxime de Bourjon, voyons déjà ce qu'est devenue la revendication dans les coutumes officielles.

En général peu de coutumes parlent de la revendication (1). Qu'est-ce à dire sinon que la revendication romaine étant communément en usage, elles n'avaient pas de règles spéciales à formuler? C'était aux auteurs et à la jurisprudence à interpréter le *Droit Civil*.

Quelques coutumes (2) cependant avaient conservé l'ancienne revendication, mais fort développée sous l'influence du droit romain, ayant pris quelque analogie avec la procédure de complainte possessoire ; aussi plus tard arrivera-t-il de regarder cette revendication nommée *aveu* comme un moyen possessoire fondé sur l'interdit *utrubi* (3), ce qui est une erreur. De plus, à côté de l'aveu, on avait introduit *la demande simple*, qui n'était que la revendication romaine. On se trouve ainsi à la tête de deux actions en revendication *pétitoires* toutes deux.

175. — A Paris, un arrêt du Parlement du 7 février 1636 semblait vouloir opérer une réaction contre la revendication romaine ; il décidait que l'on ne peut revendiquer sur un tiers les meubles engagés par un

---

(1) Melun, 325 (III, 456) ; Lille, tit. VIII, art. 25 (II, 942) ; Douay, tit. V, art. 11 (II, 987) ; Reims, 406 (II, 517).

(2) Lodunois, ch. 37, n° 6 (IV, 736) ; Poitou, 385 (IV, 812) ; La Rochelle, 20 (IV, 856) ; Touraine, 370 (IV, 674) ; Saintonge, 114 (IV, 879) ; Dacs, tit. XVI, art. 8 (IV, 925) ; Bayonne, tit. XIV, art. 1 (IV, 957) ; Dunois, 56 (III 1072).

(3) Cf. coutume de Saintonge. La rubrique du titre XV est ainsi conçue : « Adveu sur meubles qui est fondé *super interdicto utrobi*. »

revendeur public sans restituer le prix de l'engagement (1). Cette décision resta isolée ; elle se fondait, du reste, sur des motifs particuliers : « naissance, qualité, bonnes mœurs du défendeur, officier d'artillerie, qui le mettaient hors de tout soupçon d'avoir usé de mauvaise foi et bien moins de friponnerie ». Aucune considération générale n'avait donc influé sur l'opinion des magistrats. On peut regarder cet arrêt comme une simple exception à une jurisprudence constante.

En effet, en 1618, la Cour avait jugé que le propriétaire peut revendiquer sa chose du tiers de bonne foi, sans restitution de prix (2) ; et par un arrêt du 5 mars 1637, elle décida que le tiers gagiste, à qui une revenderesse publique avait engagé l'objet que le propriétaire lui avait donné à vendre, devait le restituer sans pouvoir exiger remboursement de l'argent prêté (3).

Toutefois pendant le XVII^e^ et le XVIII^e^ siècle, la jurisprudence conserva certaines traditions restées de l'ancienne revendication germanique. Assez souvent elle appliqua le principe, posé par Beaumanoir, que l'acheteur, en foire ou marché, ne peut être obligé de rendre ce qu'il a ainsi acquis de bonne foi, sans restitution du prix d'achat. Il fallait nécessairement, avec les développements de l'état économique de la société, avec l'extension prise par le commerce, protéger l'acheteur de bonne foi. Ce fut alors qu'apparut la doctrine erronée de Bourjon. Cette doctrine s'introduisit pour ainsi dire subrepticement dans le droit, sans jamais avoir été le résultat d'un mouvement juridique en faveur de la limitation de la revendication mobilière.

---

(1) Bardet, *Arrêts*, tome II, p. 317.

(2) Bardet, *Arrêts*, tome I, p. 17.

(3) Bardet, *Arrêts*, tome II, p. 378.

176. — Bourjon, le premier, formule la règle fameuse : *En matière de meubles, la possession vaut titre de propriété* (1). Possession vaut titre est une présomption qui n'admet pas la preuve contraire, une présomption *juris et de jure*. Cette portée absolue est une véritable innovation et aussi une erreur juridique.

A l'appui de son dire, Bourjon invoque la jurisprudence du Châtelet de Paris, deux auteurs, et une considération d'ordre général : la sûreté du commerce.

1° La jurisprudence du Châtelet.

Il aurait été fort intéressant de connaître cette jurisprudence du Châtelet, malheureusement Bourjon l'invoque comme habituelle il est vrai, mais sans citer d'arrêt. Dès lors, le champ est ouvert à toutes les hypothèses.

Il y aura eu de la part de notre auteur une généralisation erronée ou bien une confusion volontaire ou involontaire.

a) Une généralisation erronée : on lit bien aux *Coutumes tenues toutes notoires au Châtelet de Paris :* « Meubles n'a point de suite »; mais le texte ajoute aussitôt : « La coutume est vraie au cas que par exécution *aucun créancier* aurait vendu et livré les biens de son obligé, sans opposition, pour sa dette, ils ne pourraient être suivis sur l'acheteur. » Et suivis par qui ? Evidemment par un autre créancier ayant hypothèque générale.

Cette maxime *meubles n'ont point de suite*, Bourjon l'aurait étendue du cas d'un créancier hypothécaire à celui d'un propriétaire. Ce ne serait pas là une nouveauté dans l'histoire du droit. Déjà au XVI^e^ siècle des praticiens normands, comprenant mal l'adage qui rejetait le droit suite de l'hypothèque mobilière, avaient essayé de

(1) Bourjon, *Le droit commun de la France*, liv. II, tit. I, chap. 6, sect. I, n° 1, p. 145.

l'appliquer au cas du propriétaire revendiquant. Le Parlement de Rouen par un arrêt de 1527 condamna cette opinion. Les auteurs, eux aussi, Terrien (1), Bérault (2), repoussèrent énergiquement l'interprétation proposée.

b) Une confusion. Dans l'aliénation des meubles, il n'était pas d'usage de rédiger un écrit; on admit alors pour de simples raisons pratiques que la possession du défendeur serait une présomption de propriété en sa faveur, sauf *preuve contraire,* le revendiquant devant prouver que la présomption faillit, et qu'il est bien le propriétaire véritable et actuel. En ce sens, on disait vulgairement au Châtelet : « Possession vaut titre », mais cela ne s'appliquait qu'à la preuve. Bourjon confond l'action et la preuve et transforme en présomption

---

(1) MM. Jobbé-Duval et Poincaré font dire à Terrien que la revendication mobilière était repoussée en droit commun de France. M. Jobbé-Duval cite le passage suivant, page 167, note 2 : « On peut suyvir son meuble, non pas seulement comme chose emblée, mais aussi comme chose adirée. Qui est contre l'opinion de plusieurs praticiens, qui disent que meuble n'a point de suite en Normandie, si on ne le suit comme chose emblée. Laquelle règle n'est escrite en la coutume de ce pays, mais est prinse des autres coustumiers de France .» Puis l'auteur passe, fort à propos pour son système, la phrase suivante : « Et (cette règle) est entendue que meuble n'a point suite par hypothèque... » Cf. Terrien, *Commentaire du droit civil*, liv. 8, ch. I.

(2) « Nous pouvons poursuivre notre meuble non seulement comme chose emblée mais aussi comme chose égarée. Qui est contre l'advis de quelques-uns qui disent, pour prouver leur opinion, que meuble n'a point de suyte en Normandie : ce qui s'entend par hypothèque quand il est hors de la puissance du débiteur. Mais je pourray bien par revendication qui a aussi bien lieu pour meuble que pour immeuble poursuivre le meuble à moi appartenant, en quelque sorte que j'en aye esté dessaisi soit prest, depost, perte ou autre moyen et je pourrai revendiquer de celui que j'en trouverai saisi... » — *Commentaire sur la Coutume de Normandie*, Paris, 1776, Tome II, p. 488, note sur l'art. 522.

irréfragable une présomption admettant la preuve contraire. La possession alors ne dispense pas seulement de la preuve, mais donne la plénitude du droit de propriété, excluant à priori toute revendication (1).

2° Les auteurs.

Bourjon en appelle à Duplessis et à Lapeyrère, qui n'ont jamais écrit ce qu'il leur fait dire.

> Duplessis, avance-t-il, dit que dès qu'un *vendeur* a mis sa chose mobiliaire hors sa main, l'acheteur d'icelle ne peut plus être inquiété, ce qui confirme la proposition (2).

Reportez-vous au texte cité, vous y lirez ceci :

> C'est une maxime parmi nous que les meubles ne sont point susceptibles d'hypothèque. Ce qui produit les deux effets contraires à l'hypothèque. Le premier que quand le *débiteur* a vendu, donné, transporté ou autrement aliéné la chose mobiliaire et icelle mise hors ses mains, l'acquéreur n'en saurait être poursuivi, ni inquiété par aucun créancier (3).

Lapeyrère parle (4) de la prescription de 30 ans applicable aux *meubles* comme aux immeubles, mais ne dit pas que « la possession d'un meuble, ne fût-elle que d'un jour, vaut titre de propriété ».

3° La sûreté du commerce.

A chaque instant, Bourjon a ces mots sous sa plume: « La sûreté du commerce l'exige..... Je tiens cette jurisprudence comme conforme à l'ordre public et à la sûreté du commerce.... » Or il est remarquable que le même motif, qui autrefois avait fait supprimer le droit de suite du créancier hypothécaire, sert aujourd'hui à justifier la suppression du droit du propriétaire.

---

(1) Bourjon admet une exception pour les choses volées et pour les choses vendues et impayées.

(2) Bourjon, *op. cit.*, liv. III, tit. 2, ch. 1, n° 2, p. 458.

(3) Duplessis, sur Paris, 16e traité, liv. 2, p. 618.

(4) Lapeyrère, *Décisions*, n° 98, p. 331.

N'est-ce pas une nouvelle preuve que la maxime de Bourjon n'est que la généralisation de la règle coutumière *meuble n'a suite par hypothèque ?*

Quant à la portée de l'argument tiré de la sûreté du commerce, Pothier y répond ainsi :

« Cette sûreté ne concerne que le libre accès qu'on doit procurer aux marchands pour venir à la foire avec leurs marchandises et pour s'en retourner, la prompte expédition des contestations qui pourraient s'élever sur les marchés qui s'y font, etc. Mais cette sûreté ne doit pas aller jusqu'au point de dispenser ceux qui ont acheté dans la foire des choses volées, de les rendre au propriétaire, s'il ne leur rend le prix qu'elles leur ont coûté (1). »

177. — Pendant tout l'ancien régime l'opinion de Bourjon resta isolée.

Pothier n'a nullement la pensée de limiter la revendication (2), mais en matière de preuve, il admet une présomption de propriété attachée à la possession du défendeur.

Dans son commentaire de la coutume d'Orléans, tit. 14, n° 4, Pothier établit que le propriétaire doit être tenu de prouver que le possesseur n'a pu acquérir son meuble.

> Le possesseur d'un meuble en est parmi nous présumé propriétaire, sans qu'il soit besoin d'avoir recours à la prescription, à moins que celui qui le réclame et s'en prétend propriétaire ne justifie qu'il en a perdu la possession par quelque accident.

Denisart, également dans le passage cité plus haut, entend bien admettre la preuve contraire de la part du propriétaire.

---

(1) Pothier, *Traité des cheptels*, n° 50.
(2) Pothier, *Traité de la propriété*, n° 282.

178. — Bourjon resta donc seul, c'est vrai, mais aucun auteur ne combattit ses propositions. Et cela, parce que sa maxime était en harmonie parfaite avec l'adage *res mobilis res vilis*, adage qui au fond lui avait donné naissance.

La formule *possession vaut titre* allait à l'encontre de toutes les idées romaines reçues à l'époque. Eût-on jamais imaginé, à Rome, la simple possession produisant la propriété !

Avec ce système fantastique, la revendication disparaît, l'usucapion devient inutile, le droit de propriété lui-même est ébranlé.

> Le droit de propriété que je conserve sur la chose qui m'a été dérobée (1), dit Pothier (2), renferme essentiellement le droit de la revendiquer partout où je la trouve, et de me la faire rendre par celui qui s'en trouve être le possesseur ; et c'est la loi naturelle qui ne permet pas de retenir sciemment le bien d'autrui, qui oblige ce possesseur de me la rendre, lorsque je lui ai fait connaître qu'elle m'appartenait.

Bourjon refusait la revendication pour tout meuble détourné par abus de confiance, ainsi qu'en cas de dépôt, mais il n'osait pas appliquer cette règle aux choses volées et encore « nonobstant cette preuve du vol, le droit de revendiquer des mains d'un légitime acheteur le meuble volé n'aurait plus lieu s'il avait été acheté d'un marchand ayant qualité pour le vendre (3) ».

Enfin Bourjon admettait encore un cas de revendication, prévu du reste par la coutume de Paris (4), celui du vendeur impayé (5).

---

(1) Dérobée par vol ou par abus de confiance.

(2) Pothier, *Cheptels*, n° 50.

(3) Bourjon, *Le droit commun de la France*, liv. III, tit. 2, ch. 1, n° 4, p. 459.

(4) Coutume de Paris, art. 176.

(5) Bourjon, *loc. cit.*, liv. II, tit. 1, chap. 6 ; sect. 2, n° 4, p. 145.

Ce système de Bourjon sera accepté en principe par les rédacteurs du Code civil et formera l'article 2279.

ARTICLE III

L'HYPOTHÈQUE

179. — Jusqu'au XIVe siècle l'hypothèque fut presque inconnue. Beaumanoir n'emploie pas une seule fois ce terme.

Au Moyen âge on pratiquait le *mort gage* et le *vif gage*.

Charondas le Caron parle ainsi du *mort gage :*

> Une terre est baillée à mort gage, quand les fruicts d'icelle n'acquittent rien du deu et que celui auquel elle est baillée en jouyt sans en rien rendre, jusques à ce qu'on lui ait racheté et payé la somme pour laquelle elle luy est baillée (1).

Le créancier gardait ainsi pour lui les revenus à titre d'intérêt, et la terre à titre de garantie du remboursement.

Il y avait là une opération qui sentait légèrement l'usure, aussi ceux qui voulaient obéir aux prescriptions de l'Eglise employaient-ils le *vif gage*. Chaque année les intérêts étaient déduits de la somme due, le gage était ainsi vivant pour le débiteur.

A la Renaissance ces deux espèces de gages furent remplacés dans l'usage par l'hypothèque. On les retrouve encore toutefois dans le Code civil (2), sous les noms de vente à réméré et d'antichrèse.

---

(1) *Somme rural*, liv. I, tit. 72 ; pour les exemples, cf. Bruel, *Recueil des Chartes de l'abbaye de Cluny*, tome II, pp. 21, 22, n° 908.

(2) *Code civil*, articles 1659 à 1673 ; 2085, 2087.

L'hypothèque apparut sous le nom *obligatio bonorum* : elle présentait avant tout ce grand avantage que le créancier obtenait dans le contrat de constitution l'autorisation de saisir et faire vendre les biens du débiteur s'il n'était payé à l'échéance (1).

On voit que, contrairement à ce qu'elle était à Rome, l'hypothèque, ou plutôt *l'obligatio bonorum*, prit un caractère général. De plus, les droits de suite et de préférence n'étaient pas encore bien établis. Ce fut seulement lorsque l'obligation se restreignit, devint spéciale sur tel ou tel immeuble, que s'affirmèrent les droits de préférence et de suite (2). L'obligation fut alors semblable à l'hypothèque romaine.

180. — L'hypothèque fut d'abord générale.

> L'hypothèque est constituée, dit Basnage, non seulement lorsqu'il y a stipulation expresse, mais même quoiqu'il n'en soit rien dit... C'est un usage général et certain que toute obligation reconnue emporte hypothèque, sans autre stipulation suivant cet ancien proverbe : Qui s'oblige, oblige le sien (3).

Le gage général du créancier est ainsi sanctionné efficacement et avec d'autant plus d'énergie que la créance est première en date.

> En tous contrats, dit Loyseau, par un stile des notaires on est accoutumé d'insérer la clause d'obligation de tous les biens et on a enfin tenu pour règle que tous les contrats portaient hypothèque sur les biens, comme cette clause étant sous-entendue si elle avait été omise (4).

L'hypothèque résultait ainsi de tous les actes authentiques. Mais dès sa naissance elle prenait un caractère

---

(1) Esmein, *Etudes sur les Contrats*, p. 177.
(2) Esmein, *loc. cit.* pp. 185, 197.
(3) Basnage, *Traité des hypothèques*, ch. 4, p. 7.
(4) Loyseau, *Du déguerpissement*, III, ch. 1, n° 5.

de généralité qui embrassait à la fois les meubles et les immeubles.

L'hypothèque mobilière cependant, malgré l'autorité du droit romain, ne parvint jamais à s'établir.

En effet, il en eût résulté des inconvénients énormes pour le commerce : en achetant un objet quelconque, on n'eût jamais été sûr de n'être pas en butte au droit de suite du créancier des précédents vendeurs. Et cela d'autant plus que l'hypothèque était occulte.

Du reste il y avait un moyen fort simple d'affecter les objets mobiliers à la garantie d'une créance, c'était la mise en gage.

181. — Le droit de suite fut le premier à disparaître.

> Au reste, dit Masuer, les biens meubles qui ont été vendus par le débiteur, ne peuvent estre prins par exécution, pour ce que biens meubles ne sont subjects à hypothèque. Et ce qu'on dit en France, que *meuble n'a point de suite* (1).

En 1564, Bugnyon écrit :

> La maxime ordinaire de France que les meubles n'ont pas de suite par hypothèque est contre la disposition du Droit, *in l. res pignoris, C. de remiss. pignoris*, laquelle semble être abrogée pour le gage seulement (2).

Le droit de suite n'est même plus admis pour l'hypothèque conventionnelle spéciale, les hypothèques pouvant se multiplier et le danger étant le même.

Du reste, sur le refus du droit de suite les auteurs étaient unanimes.

Pierre Rebuffi s'exprime ainsi (3) :

> Res enim mobiles *ex consuetudine* non habent sequelam. Vulgus dicit : *meuble n'a point de suyte*, id est, non potest

---

(1) Masuer, *Practique*, tit. XXX, p. 415 ; cf. Basnage, *Traité des hypothèques*, chap. IX, p. 17, *in fine*.

(2) Bugnyon, *Des lois abrogées*, liv. VI, tit. XI, p. 638.

(3) Rebuffi, *In tractatu de litteris obligationibus*, art. 4, glosse II, nos 38 à 40.

creditor eas persequi apud alium quam debitorem, tum quod illorum bonorum sit *vilis et abjecta possessio*, et plus sumptuum fieret in persecutione quam valerent et quia pignoratitia actio est personalis.

Quod non procedit, quando illa bona venissent ad detentorem jure haereditario, vel alio lucrativo in fraudem (1). Secundo etiam quando mobilia essent expresse obligata (2).

Charondas le Caron dit de même (3):

La vulgaire règle du droict français que *meuble n'a point de suite* est entendue pour le regard de l'hypothèque à sçavoir qu'en meubles hypothèque n'a lieu de manière que l'obligation portant générale ou spéciale hypothèque des biens meubles et immeubles du débiteur, n'acquiert toutefois hypothèque au créancier sur les meubles, et ne peut empêcher que le débiteur n'en dispose (4).

182. — Le droit de suite a donc bien disparu et une des causes indiquée par Rebuffi est celle-ci : *illorum bonorum vilis et abjecta possessio !*

La coutume de Paris décide dans son article 170 que :

Meubles n'ont point de suite par hypothèque quand ils sont hors de la possession du débiteur (5).

---

(1) Il s'agit ici non de suite par action hypothécaire, mais par action paulienne. Cf. Poincaré, *De la Revendication des meubles*, p. 146.

(2) Rebuffi indique aussitôt après que ce *secundo* ne se rapporte qu'à l'hypothèque du propriétaire sur les meubles garnissant les locaux loués.

(3) Charondas, *Coutume de Paris de 1602*, aux art. 170-172.

(4) Le Prestre, *Arrêts*, pp. 296 et sq. — Cf. également les passages suivants qui parlent de la règle *meuble n'a point de suite : Coustumes et stilles d'Anjou et du Maine*, art. 288, édit. Beautemps, tome I, texte E ; *Coustumes d'Anjou et du Maine* de Claude Liger, art. 1116 ; *Décisions* de Jean Desmares, déc. 165 ; Ferron, *In consuet. Burdegal.*, 1565, liv. II, tit. VIII, de feud., § 20 ; D'Argentré, Cout. de Bretagne, tit. des exécutions, art. 245, glosse 1 ; Guy Coquille, *Questions et réponses sur les coustumes de France*, 1611, ch. LXIII.

(5) Orléans, 447 (III, 805) ; Reims, 186 (II, 503) ; Touraine, 220 (IV, 661) ; Lorraine, tit. 16, art. 17 (II, 1117) ; Troyes, 72 (III, 244) ;

Loyseau donne les motifs de cette règle : « La raison, dit-il, n'est pas celle que l'on allègue vulgairement, que *mobilium vilis est possessio*, pour ce que le plus ou le moins ne sont point de différence au droit, mais il y en a trois pertinentes (1). » D'abord les meubles n'ont pas une substance permanente comme les immeubles qui se prête à un bon système hypothécaire ; ensuite les meubles peuvent facilement être remis en gage, enfin « le commerce serait grandement incommodé, voire aboli presque tout à fait, pour ce qu'on ne pourrait disposer d'une épingle ou d'un grain de blé, sans que l'acheteur en put être évincé par tous les créanciers du vendeur (2) ».

On conserva toutefois un droit de suite dans un cas particulier, pour le privilège du bailleur. Les meubles du locataire deviennent le gage du propriétaire et sont en quelque façon réputés en sa possession (3).

Lucius rapporte que ce droit de suite fut d'abord introduit en faveur des seigneurs censiers, puis étendu aux propriétaires des maisons et fermes (4).

Auxerre, 193 (III, 579) ; Duché de Bourgogne, ch. V, art. 4 (II, 1174); Lille, XXII, art. 12 (II, 910) ; Bourges, VII, 2 (III, 911) ; Sens, 131 (III, 516) ; Yssouldun, VI, 2 (III, 920) ; Chaulmont, 65 (III, 356) ; Grand Perche, 206 (III, 659) ; Comté de Bourgogne, art. 104 (II, 1202); Saint-Mihiel, tit. II, art. 28 (II, 1050) ; Sainte-Croix, tit. XIV, art. 8; Epinal, tit. IX, art. 13 (II, 1135) ; Bassigny, 83 (II, 1145) ; Loysel, *Inst. Cout.*, liv. III, tit. VII, max. V ; La Peyrère, *Décisions*, lettre M, n° 26 ; Duplessis, sur Paris, p. 618 ; Bouvot, *Nouv. rec. des arrêts de Bourgogne* (Genève 1623), I, 2e partie, p. 41, 3e partie, p. 53 ; Domat, *Les loix civiles*, 1re partie, liv. III, tit. I, sect. I, intr. ; Ferrière, *Dict.*, v° meubles ; Argou, *Inst.*, liv. III, chap. 23, et liv. IV, ch. 3, au tome II, p. 238 et 395.

(1) Loyseau, *Des offices*, liv. III, chap. IV, n° 23.

(2) Loyseau, *loc. cit.*, n° 26. — Cf. Bugnyon, *loc. cit.*, liv. III, ch. 101, p. 423, *additum in fine.*

(3) Cout. de Paris, art. 171 ; Loysel, *Inst. Cout.*, liv. 3, tit. 6, max. 6.

(4) Lucius, Placitorum, lib. X, tit. III, cap. I.

On a voulu trouver une autre exception dans l'article 176 de la coutume de Paris :

> Qui vend aucune chose mobilière sans jour et sans terme, espérant être payé promptement, il peut sa chose poursuivre en quelque lieu qu'elle soit transportée pour être payé du prix qu'il l'a vendue (1).

Mais ici il n'y a pas de droit d'hypothèque, le vendeur est resté propriétaire et, comme tel, il exerce une véritable revendication.

183. — Une question se posait alors. Le droit de suite a disparu, mais l'hypothèque mobilière subsistera-t-elle quant au droit de préférence ?

Ce droit entraînait en effet des inconvénients moindres. Lors de la vente des meubles du débiteur devait-on distribuer entre ses créanciers l'argent obtenu par simple contribution, ou tenir compte de la date des contrats authentiques et observer la procédure d'ordre ?

Dans les pays de droit écrit et dans plusieurs coutumes (2), on admettait encore la préférence pour les créanciers munis de titres authentiques.

A Paris, il en fut autrement, en matière mobilière : on préféra le premier saisissant, à moins que le débiteur ne fût en déconfiture, alors les créanciers venaient par contribution, ou qu'il n'y eût une créance privilégiée (3).

Dès lors, à quoi bon conserver une hypothèque ainsi dépouillée de ses plus fortes garanties. Les auteurs en arrivèrent à dire que les meubles ne seraient plus susceptibles d'hypothèque d'aucune sorte : on avait du reste la constitution de gage jugée bien suffisante.

---

(1) Desmares, décision 195 ; *Coutumes notoires*, art. 141 ; Duplessis, sur Paris, traité 16, liv. II, p. 620.

(2) Normandie, 593 (IV, 143) ; Maine, 494 (IV, 517) ; Anjou, 490 (IV, 581).

(3) Paris, 178, 179. — Cf. note de Laurière sous ces articles.

Brodeau conclut ainsi sur l'article 170 de la coutume de Paris.

> La vraie explication est que la maxime *Qui prior tempore est prior jure*, et l'hypothèque n'ont lieu en matière de meubles qui n'ont point de fonds, d'assiette, de lieu certain... ils sont d'ordinaire de peu de valeur et d'importance en comparaison des immeubles, fonds et héritages, ainsi dit la Loy *horum possessio vilis et neglecta est.*

CHAPITRE V

Applications diverses de la distinction des biens en meubles et immeubles.

---

§ I. — Régime successoral.

184. — Dans la période monarchique le droit successoral se ressent du caractère aristocratique de la société d'alors.

Il règne dans un tel état de choses un esprit éminemment conservateur : chacun doit garder la condition qu'il tient de son origine, on vit et on meurt dans la caste où on est né. Mais pour qu'entre les diverses classes les barrières dressées, infranchissables, ne puissent être renversées, il faut conserver aux familles un patrimoine toujours le même.

185. — Dans les familles nobles, on entourera de solides garanties la partie principale de la fortune, les immeubles. Et parmi ces immeubles on considérera surtout ceux acquis par hérédité, les propres, dont chacun sera non pas propriétaire mais, pour ainsi dire, fidéicommissaire à charge de les transmettre aux descendants. On a pu écrire alors que l'immeuble propre prend l'importance du fief, non dans l'intérêt d'un seigneur féodal, mais dans celui de la grandeur privée des familles.

Ici la différence existe plutôt entre les propres et les meubles et acquêts qu'entre les biens mobiliers et immo

biliers. Jamais un meuble ne peut recevoir la qualité de propre, voilà le seul point à noter.

186. — A côté des propres, dont nous avons déjà parlé (1), on créa une nouvelle espèce de bien soumis au régime de leur dévolution : les propres fictifs.

Cette théorie fort importante avait été imaginée pour ne pas compromettre la circulation des biens immobiliers, et pour éviter la multiplicité des retraits. On avait à proprement parler des propres de subrogation.

Le cas le plus intéressant était celui du rachat de rente.

Selon la coutume de Paris, jusqu'au rachat seulement la rente constituée était immeuble, mais alors les tuteurs, en provoquant le rachat des rentes de leurs pupilles, auraient pu ainsi frustrer les parents de la ligne dans laquelle ces rentes constituaient des propres.

Aussi l'article 94 de la coutume de Paris prévoit-il le cas où une rente serait rachetée pendant la minorité :

> Les deniers du rachat ou le remploi d'iceux en autres rentes ou héritages sont censés de même nature et qualité d'immeubles qu'étaient les rentes ainsi rachetées pour retourner aux parents du côté et ligne dont les rentes étaient procédées.

La subrogation ainsi prévue était plus énergique que la subrogation ordinaire. En effet, tandis que cette dernière ne donnait la qualité de propres qu'aux immeubles, cette nouvelle subrogation l'étend même à des deniers, à ceux des meubles qui ont l'individualité la moins précise. A la majorité toutefois, ce propre s'éteignait, ainsi la fiction n'était pas étendue au delà du but qui l'avait fait introduire.

Ce que la coutume décidait pour les rentes fut bientôt

---

(1) Cf. n° 97.

étendu, par analogie, aux prix des héritages appartenant au mineur, c'est ce que décide formellement l'article 351 de la coutume d'Orléans.

187. — Cette préoccupation constante de protéger l'immeuble, de le faire retourner à la ligne dont il était sorti, est bien la caractéristique de l'ancien régime.

Pour les meubles, qu'ils viennent originairement du côté paternel ou du côté maternel, ils sont partagés de la même manière et sensés acquis par le défunt (1).

188. — Quant à l'hérédité roturière, il régnait une égalité parfaite dans la famille. Comme le dit la très ancienne coutume de Bretagne :

> Les enfants aux bourgeois et aux autres gens de basses conditions doivent être aussi grands les uns comme les autres, tant en meubles qu'en héritages (2).

La plupart des coutumes avaient consacré cette règle. Cet usage s'expliquait fort bien avec les vues économiques de la noblesse d'alors : diviser les biens des roturiers le plus possible, c'était empêcher le Tiers Etat de se rendre puissant.

189. — Un dernier point à noter à propos du mépris de la propriété mobilière est l'impossibilité de grever les meubles de substitution, à moins que, s'ils consistent en sommes d'argent, le testateur n'en ait ordonné l'emploi en immeubles. Ainsi l'avait réglé l'article 5 de l'Ordonnance de 1747 (3).

---

(1) Loysel, *Inst. Cout.*, liv. II, tit. 1, max. 12. En Auvergne cependant les meubles étaient susceptibles d'affectation par côté et ligne, lorsque le défunt les tenait par succession de celui qui les avait possédés le premier dans la famille.

(2) Très ancienne coutume de Bretagne, art. 206, Richebourg, IV, p. 246, col. 2, ligne 38.

(3) Il est fait néanmoins exception pour les meubles meublants servant à l'usage et à l'ornement des châteaux et maisons substitués, et pour les animaux et ustensiles à l'usage des fonds grevés de substitutions (art. 6 et 7).

§ II. — Régime matrimonial.

190. — Le régime matrimonial commun aux pays de droit écrit est le régime de communauté.

La masse commune se compose d'abord des acquêts des époux, meubles ou immeubles ; ces biens sont réputés le fruit de l'industrie commune des époux, ils leur appartiennent par indivis.

On fait tomber ensuite dans la communauté les meubles possédés par les époux avant leur mariage. Il s'établit en effet une confusion des biens meubles entre les mains du mari, confusion qui ne permet plus de distinguer les apports mobiliers de chacun d'eux. Cette règle, du reste, était en harmonie parfaite avec les idées de l'ancien droit sur le peu de valeur des meubles.

Quant aux immeubles, ils restent propres à chacun ; leur chute dans la communauté, en les soumettant au partage, eût valu aliénation.

Masuer avait autrefois compté au nombre des acquêts les immeubles échus par succession ou donation pendant le mariage (1), mais cette doctrine fut repoussée en général ou du moins abandonnée très vite avec l'importance plus grande prise par la fortune mobilière.

191. — Il était loisible aux futurs époux d'empêcher certains meubles de tomber en communauté et cela par la stipulation de propres. On avait compris en effet que si, en raison de leur peu de valeur, on ne pouvait accorder aux meubles la même protection qu'aux immeubles, il était parfois nécessaire de les garantir lorsque pour leur possesseur ils avaient toute l'importance d'une fortune immobilière. Prenez en effet une femme ayant tout

---

(1) Masuer, *Practique*, XXVIII, n° 2.

son apport en biens meubles, et un mari une fortune exclusivement immobilière, ce dernier pouvait laisser à la femme une communauté obérée, et léguer à ses héritiers sa fortune intacte.

Les stipulations de propres étaient alors autorisées, mais leur portée était bien plus étendue que celle des clauses de réalisation du Code civil ; afin de conserver les biens dans les familles, les stipulations n'étaient pas seulement faites pour les époux mais aussi pour les enfants et leurs parents (1).

Ce fait des meubles tombant sans distinction dans la communauté, cette facilité donnée aux parties d'assimiler aux immeubles certains meubles de valeur importante, n'est-ce pas là encore une conséquence de la place infime des biens mobiliers dans la législation d'alors ?

192. — Quels étaient les pouvoirs du mari dans la communauté ?

L'article 225 de la coutume de Paris répond :

> Le mari est seigneur des meubles et conquêts immeubles par luy faits durant et constant le mariage de lui et de la femme : en telle manière qu'il peut les vendre, aliéner et hypothéquer et en faire et disposer par donation ou autre disposition faite entre vifs à son plaisir et volonté, sans le consentement de sa dite femme, à personne capable et sans fraude (2).

La jurisprudence restreignit les pouvoirs absolus du mari surtout à l'égard des donations d'immeubles, beaucoup de personnes furent déclarées incapables ; par arrêts du 28 octobre 1555 et du 14 août 1571 le mari ne peut donner des acquêts immeubles aux enfants de son premier lit.

---

(1) Renusson, *Traité des Propres*, ch. VI, sect. 1, n° 3, p. 166.

(2) Cf. Pothier, *Traité de la communauté*, n° 467. — Dans certaines coutumes le mari ne peut donner les immeubles de la communauté : Anjou, 289 ; Maine, 304 ; Lodunois, ch. XXVI, art. 6.

Le mari pouvait aliéner même les meubles que la femme avait réalisés ; en effet, l'immobilisation portait non pas sur les meubles eux-mêmes, mais sur leur valeur ; à la dissolution la femme avait droit seulement à la somme à laquelle ils avaient été estimés.

193. — La femme séparée de biens ne peut s'obliger sur ses immeubles ni les aliéner sans le consentement du mari selon arrêt du Parlement de Paris du 14 avril 1586.

Une femme, séparée de ses biens, avait donné par contrat une somme de 200 écus et un immeuble. Dans son arrêt du 16 juillet 1605, la Cour cassa seulement la donation de l'immeuble, mais confirma celle des deniers (1).

§ III. — La garde.

194. — « La Tutelle est au profit des mineurs, dit Duplessis, mais la Garde Noble au contraire, est en faveur du gardien contre les mineurs en ce qu'il a l'usufruit de leur bien, durant leur bas âge, de sorte que c'est un moyen d'acquérir par la loi (2). »

Le bail primitif ne s'appliquait qu'aux fiefs, puis sous le nom de garde noble, il s'était étendu à tous les biens du mineur. Les bourgeois d'autre part recherchèrent avec avidité un droit aussi avantageux. Charles V concéda aux bourgeois de Paris le droit de garde comme un privilège. Au XVI^e^ siècle un tiers des coutumes environ avait admis la garde bourgeoise.

Le droit de garde appartenait au parent à qui devait revenir la terre par succession du côté du père ou du

---

(1) Le Prestre, *Arrêts*, p. 193.

(2) Duplessis, sur Paris, X^e^ traité, chap. 1, p. 263.

côté de la mère. On avait, comme nous l'avons vu précédemment, été obligé de restreindre les droits du gardien ; à notre époque ils sont de moins en moins étendus.

195. — Sur les immeubles.

Le gardien n'a que la simple jouissance des immeubles du mineur (1), il ne peut les aliéner, il ne peut intenter ni poursuivre les procès des mineurs, en actions réelles ni personnelles, soit en demandant soit en défendant, ne pouvant agir que pour les fruits qui lui appartiennent (2).

Le gardien fait tous les fruits siens.

196. — Sur les meubles.

Nous avons vu qu'originairement le gardien avait un véritable droit de propriété sur les meubles, *res mobilis, res vilis*. Ce droit de propriété portait sur chaque meuble en particulier et non sur l'universalité du mobilier.

L'universalité des meubles en effet, est toujours placée sur le même rang que les immeubles quant aux pouvoirs d'administration ; la raison paraît en être, que si l'administrateur, mari, gardien, tuteur, peut en principe disposer d'un objet particulier, il ne peut pas aliéner une quotité quelconque du patrimoine, et l'universalité des meubles est toujours considérée comme formant une partie, moitié, quart, cinquième du patrimoine total.

Ce droit de propriété sur chaque meuble en particulier « était dégénéré par succession de temps, dit Laurière, en un véritable pillage », et on avait pu définir la garde : *depredatio bonorum pupilli*.

---

(1) Généralement le gardien a l'usufruit de tous les immeubles. A Tours, à Loudun et à Paris, selon l'opinion de Pothier (*Traité de la Garde noble*, section III, art. 1, § 1), les acquêts sont exclus du droit d'usufruit.

(2) Paris, 270.

En 1580, la coutume de Paris ne donna plus au gardien qu'un droit d'administration sur les meubles du mineur (1).

Comment entendre ce droit d'administration ?

Selon Duplessis (2), le gardien avait un droit d'administration semblable à celui du tuteur avec les conséquences les plus rigoureuses : obligation de mettre en profit les deniers provenant des meubles des mineurs sous peine d'en devoir intérêt, refus d'usufruit des deniers stipulés propres, etc.

La majorité des auteurs rejetait cette opinion. Les uns donnaient au gardien un droit de jouissance sur les meubles, les autres attribuaient à l'administration des meubles qui appartient au gardien, les effets de l'usufruit, sans néanmoins lui en donner le nom.

Renusson décide que le gardien est tenu de vendre les meubles et qu'il ne peut les rendre en espèce et en l'état où ils se trouveront la garde finie (3).

« La jouissance du gardien, dit Bourjon, embrasse les meubles appartenant au mineur.... ; mais comme sa jouissance ne doit pas diminuer le fonds, il est obligé de faire la vente des meubles et sa jouissance se réduit à jouir du prix d'iceux ; il jouit pareillement du montant des dettes actives (4). »

---

(1) A Orléans, au contraire, les meubles restèrent toujours la propriété du gardien, art. 25.

(2) Duplessis, sur Paris, X^e^ traité, et 2, p. 266.

(3) Renusson, *Garde*, chap. 6, n° 14, p. 31.

(4) Bourjon, *Le droit commun de la France*, tome I, liv. III, tit. XIX, sect. IV, n^os^ 24, 25, p. 993 ; cf. Pothier, *Garde*, sect. 3, art. 1.

CHAPITRE VI

De la distinction des biens en meubles et immeubles dans les pays de droit écrit.

197. — Jusqu'à présent nous ne nous sommes occupés que des pays de coutume, car c'est là que se développa véritablement la distinction des biens en meubles et immeubles, les pays de droit écrit avaient conservé la théorie romaine de la distinction des biens, théorie qui bien souvent néanmoins se modifia sous l'influence du droit coutumier.

Les choses incorporelles constituent à côté des meubles et des immeubles une troisième espèce de biens. Et les jurisconsultes méridionaux, à l'occasion des liquidations de successions n'ont pas éprouvé le besoin de répartir les biens incorporels en deux classes (1) ; néanmoins certaines valeurs nouvellement créées sont passées du droit coutumier avec la qualité de meuble ou d'immeuble : ainsi la rente (2).

§ I. — La propriété.

198. — Conformément aux règles romaines, la possession des meubles est gouvernée par les mêmes principes que la possession des immeubles.

---

(1) Cf. Julien, *Elémens de Jurisprudence*, p. 148.

(2) Cf. Remontrances de la Cour des Aides de Montpellier du 20 avril 1706. *Recueil judiciaire de Toulouse*, p. 146.

On distingue la propriété et la possession, la possession d'un meuble n'en donne pas la propriété.

La revendication s'applique pour les meubles comme pour les immeubles sans aucune distinction (1).

La possession des meubles est également garantie par une action possessoire : en effet on applique aux objets mobiliers le *remedium spolii* du droit canon.

Le propriétaire a en outre un droit de suite pour recouvrer son meuble sur tout possesseur qui ne l'a pas encore prescrit. Quant à la durée de cette prescription acquisitive on était loin d'être d'accord.

La prescription de trois ans était en usage en Provence où les Lettres patentes de François Ier, du 19 mai 1517, la reconnaissent applicable, dans les pays de droit écrit du ressort du Parlement de Dijon (2).

Dans le plus grand nombre de coutumes cependant on n'admettait que la prescription trentenaire, ainsi dans le ressort du Parlement de Grenoble (3), ainsi à Toulouse (4), ainsi à Bordeaux (5). Dans certains endroits même les actions personnelles et mobilières se prescrivaient par trente ans et les actions immobilières par quarante,

Le plus souvent la question était controversée (6).

---

(1) Coutume de Bayonne, tit. IV, art. 14, 15 (Richebourg, IV, p. 946) ; Marsan, Rub : des hypothèques, art. 4 (IV, p. 907) ; Toulouse, Rub : *De emptione venditione*, art. 3 (IV, p. 1049).

(2) Bretonnier, *Principales questions de droit écrit*, v° Prescription des meubles.

(3) Guy Pape, *Jurisprudence*, p. 333 ; Imbert, *Institutiones forenses*, liv. I, ch. 35, nos 7 et 8.

(4) Berthou de Fromental, *Décisions*, v° Prescription ; Claude Serres, *Les institutions du droit français*, liv. 2, tit. 6.

(5) Boerius, *Decisiones Burdegalenses*, quaest. 182, n° 12; La Peyrère, *Décisions*, lettre P, nos 83 et 98.

(6) Domat, *Les lois civiles*, part. I, liv. III, tome VII, sect. 4, p. 227.

Mais ce qu'il importe de remarquer c'est l'unanimité avec laquelle était admis le principe de l'usucapion des meubles. Ce ne fut qu'à la fin de l'ancien régime que pénétra l'adage : *en fait de meubles possession vaut titre.*

§ II. — Hypothèque des meubles.

199. — Un autre principe romain subsista assez longtemps dans les pays de droit écrit : ce fut celui de la suite des meubles par hypothèque.

D'après la jurisprudence des Parlements de Toulouse, de Bordeaux, de Grenoble, non seulement lors de la vente des meubles hypothéqués, il y avait lieu à un ordre entre les créanciers munis de cédules, mais ces mêmes créanciers avaient encore le droit de suivre en main tierce les objets mobiliers soumis à leur droit réel.

A la fin du XVI^e^ siècle, il se produira un effet remarquable : la tradition coutumière, qui déjà sur ce point a résisté à l'invasion du droit romain de la Renaissance, viendra réagir à son tour sur les provinces méridionales.

Au XVI^e^ siècle, les créanciers hypothécaires peuvent encore venir par préférence sur le meuble hypothéqué, mais on commence à leur refuser le droit de suite. La rédaction de 1604 de la coutume de Marsan porte à l'article 1 du titre des hypothèques :

> Les meubles n'ont point de suite contre un tiers autre que le débiteur, mais le plus diligent, encore qu'il soit dernier créancier en date, est préféré à tous autres esdits bien meubles (1).

(1) Coutume de Marsan (Richebourg, IV, p. 907).

En 1685 le Parlement de Toulouse enregistre un Edit de Louis XIV par lequel les esclaves déclarés meubles n'ont pas de suite par hypothèque (1).

Déjà un arrêt du 26 avril 1669 de la même Cour avait accepté la règle coutumière. A la fin du XVII[e] siècle, la doctrine est générale en pays de droit écrit : les premiers saisissants sont les premiers payés (2).

§ III. — Régime dotal.

200. — La doctrine de Rome s'introduisit en France avec la défense pour le mari d'aliéner les immeubles dotaux sans le consentement de la femme, et de les hypothéquer même avec son consentement (3).

Cette inaliénabilité relative régna pendant tout le Moyen âge et même jusqu'à la fin de l'ancien régime, avec quelques modifications à Toulouse et en Normandie (4).

---

(1) *Recueil judiciaire de Toulouse*, I, p. 560. — Cf. au même recueil, tome IV, p. 432, l'article 40 de l'Edit de mars 1724. — Cf. en outre un arrêt de la Cour des Aides de Montpellier portant que les rentes dues par la province n'ont pas de suite par hypothèque, arrêt du 3 avril 1706, au Recueil, tome III, p. 145. — Cf. aussi Maynard, *Notables et singulières questions*, Liv. III, ch. 8.

(2) Cf. Argou, *Institution au droit français*, tome 2, p. 395 ; Augeard, *Arrêts notables*, art. 77 ; Boniface, *Recueil d'arrêts du Parlement de Provence*, tome II, liv. 4, tit. 3, ch. 1, et tome IV, liv. 8, tit. 20, ch. 5, p. 562 ; Despeisses, *Œuvres*, tome I, part. 3, tit. 2, sect. 7, n° 16, p. 422 ; Guy-Baffet, *Œuvres*, tome II, liv. V, tit. 3, ch. 2 ; Henrys, *Œuvres*, tome I, liv. 4, quest. 38 ; La Peyrère, *Décisions du Parlement de Bordeaux*, lettre M, n° 26 ; Catelan, *Arrêts notables du Parlement de Toulouse*, t. II, liv. 6, ch. 28.

(3) Paul, *Sentences*, II, 21 b, § 2 ; D., XLVIII, V, I.

(4) Pour Toulouse, cf. cout. de Toulouse, édit. Tardif, art. 109, p. 48. — Pour la Normandie, cout. de Normandie, art. 538 (Richebourg, IV, p. 87).

Lors de la Renaissance, avec le désir insatiable de protéger l'immeuble, on accueillit volontiers le droit de Justinien (1). L'inaliénabilité devint absolue puisque le mari ne pouvait plus aliéner les immeubles même avec le consentement de la femme (2).

Cette mesure devait étendre la dot immobilière de la femme qui auparavant n'était vue qu'avec méfiance. Certains statuts du midi ne permettaient de doter les filles qu'avec l'homologation de la curie.

Quant à la dot mobilière, dans un grand nombre d'endroits elle était inaliénable. Néanmoins s'il s'agissait de meubles fongibles, le mari en acquérait la pleine propriété et ne devait en restituer que la valeur.

§ IV. — De la tutelle.

201. — Tandis que les pays coutumiers avaient institué le bail, les pays de droit écrit avaient gardé la tutelle (3), mais très modifiée ; il n'est plus question en effet d'*auctoritas tutoris* ; ce que le tuteur fait est réputé fait par le mineur : *factum tutoris*, *factum pupilli.*

Dans les anciennes coutumes de Toulouse même, le tuteur peut vendre les immeubles des pupilles sans garantie de l'emploi des deniers. Mais, en 1285, deux commissaires royaux modifient la coutume et obligent les tuteurs à donner caution et à rendre des comptes.

---

(1) Code V, 13, c. 1, § 15.

(2) Cout. Bayonne, tit. IX, art. 42 (Richebourg, IV, p. 953) ; cout. d'Auvergne, ch. 14, art. 3 (Richebourg, IV, p. 1169) ; cout. de la Marche, art. 299 (Richebourg, IV, p. 1123) ; Louet, *Arrêts*, lettre D, n° 12, tome I, p. 326.

(3) Cela ne veut pas dire que la tutelle ne s'emploie pas en pays de coutume concurremment avec le bail, mais en pays de droit écrit elle s'emploie de préférence. En pays de coutume, il y a bail entre nobles et tutelle entre roturiers.

Le tuteur administre les biens du mineur et tant qu'il n'outrepasse pas ses droits dans sa gestion, ses actes obligent le mineur devenu majeur.

Il est interdit au tuteur d'aliéner ou d'hypothéquer les immeubles, sauf en cas de nécessité et seulement après avis des parents et homologation du juge (1). Il peut faire des baux de six ans au plus pour les habitations urbaines, de neuf ans au plus pour les immeubles ruraux.

Quant aux meubles, ce qui montre bien le peu de cas qu'il en est fait, le tuteur doit procéder à leur vente à son entrée en fonction, à l'exception de ceux nécessaires à l'usage du mineur. Pour les meubles qui n'ont pas été vendus, le tuteur peut à tout moment en disposer sans autorisation spéciale.

(1) Arrêt de règlement du 9 avril 1630, au *Journal des Audiences*, tome 1, liv. II, ch. 71, p. 110.

TROISIÈME PÉRIODE

Le Code civil.

CHAPITRE PREMIER

LÉGISLATION INTERMÉDIAIRE

ARTICLE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

202. — « Je définis la Révolution, dit Michelet, l'avènement de la Loi, la résurrection du Droit, la réaction de la Justice. »

Nous n'avons pas à apprécier ici cette œuvre grandiose, mais malheureusement souillée de pillage et de sang. Une remarque, toutefois, la Révolution a été faite par le Tiers-Etat, c'est-à-dire par la bourgeoisie, aussi allons-nous constater le triomphe du droit des meubles.

La Révolution apporta des changements énormes dans les catégories de biens que nous avons vues naître et grandir.

Il s'était fait une transformation complète des idées juridiques relatives aux droits des tenanciers.

Le droit du concédant avait été primitivement une pleine propriété grevée de la servitude du concessionnaire, mais avec l'effacement des choses, ce droit devint une servitude grevant la propriété du tenancier. On ne voyait plus bien quels services rendait le concédant, chaque génération s'était faite plus ignorante des conditions de la concession et toujours il fallait fournir des prestations.

« Quand la souveraineté se transforme en sinécure, dit Taine, elle devient lourde sans rester utile, et quand elle est lourde, sans être utile, on la jette à bas. »

Dans les cahiers des Etats, les réclamations des paysans furent ardentes contre ces prestations qui leur semblaient vexatoires et contraires aux droits de l'humanité.

Les brochures de l'époque se firent l'écho de ces plaintes : « Tous les jours, le malheureux cultivateur se lève avant l'aube du jour, il ne mange du pain qu'après l'avoir trempé de ses sueurs, il ne dérobe à ses fatigues que le temps du sommeil et souvent encore il lui fait des larcins... et pour qui, seigneurs ? pour qui, princes et comtes ? gente aristocratique, pour qui ? pour vous-même : pour vous qui jouissez seuls du fruit de ses travaux; pour vous qui consumez en un jour ce qui entretiendrait sa famille des semaines entières... Quoi ! celui qui tire de la terre les vrais trésors, les trésors essentiels, sera t-il donc toujours réduit à ne faire que fouiller et ne pourra-t-il jamais s'asseoir avec assurance et repos sur le sol qu'il pressa dans sa douleur et dont il exprima la subsistance publique (1) ? »

La nuit du 4 août vint combler les espérances. Et

(1) Le Quinio, *Elixir du régime féodal*, Paris, 1790, p. 90.

néanmoins, bien des illusions furent déçues par l'œuvre législative des 15 mars et 3 mai 1790.

La Constituante distingua trois catégories de droits seigneuriaux :

Les uns déclarés franchement abusifs et nés d'usurpations, ceux-là abolis purement et simplement ;

Les autres présumés seulement nés d'usurpations, abolis également sans indemnité si le seigneur ne prouvait qu'ils correspondaient à un service rendu ;

Les derniers étaient réputés acquis à la suite de concessions et tenus pour simplement rachetables.

Les lois des 18 juin et 20 août 1792 pour les droits casuels et pour les droits fixes déclarèrent que le seigneur ne pourrait invoquer son droit qu'en apportant l'acte de concession. En fait un grand nombre de droits disparurent, car le plus souvent le seigneur ne put produire le titre.

Enfin, la loi du 17 juillet 1793 supprima purement et simplement les droits seigneuriaux.

Ce fut alors la disparition de tous les éléments de fortune immobilière, créés par le Moyen âge. L'importance des immeubles n'en fut pas toutefois diminuée : la valeur perdue par le fonds dominant passa au fonds servant.

Disparut également une autre classe d'immeubles : les offices ; les uns furent rachetés, les autres abolis avec les droits de justice seigneuriale.

203. — Les valeurs immobilières tendirent aussi au caractère mobilier : ainsi les rentes foncières.

Ces rentes irrachetables avaient pu s'accumuler de telle sorte que, parfois, le propriétaire était tenté de déguerpir pour y échapper.

Le rachat fut autorisé par la loi du 4 août 1789 (art. 6) et réglementé par la loi des 18-19 décembre 1790 : dé-

sormais toutes les rentes étaient déclarées rachetables ; le taux du remboursement était fixé et chaque propriétaire fut libre de l'effectuer à son gré. La transformation fut générale et dès ce moment la rente tendit de plus en plus à prendre le caractère mobilier (1).

La loi du 11 brumaire an VII enleva à la rente la garantie de l'hypothèque. Et de la loi du 22 frimaire an VII il semble résulter que désormais pour le législateur la rente est meuble (2) :

> Les quittances, remboursements ou rachats de rentes et redevances de toute nature... et tous autres actes et écrits portant libération de sommes et valeurs mobilières.

204. — Devant l'œuvre législative de cette période, l'adage *vilis mobilium possessio* perdait de plus en plus sa portée.

La loi de nivôse an II supprima la règle *paterna paternis*. Le patrimoine devint un tout unique, dévolu aux héritiers par parts égales, chaque lot dut être composé de meubles et d'immeubles.

Enfin l'Assemblée Constituante donna l'affranchissement aux capitaux, elle supprima toutes les entraves mises au prêt à intérêt. Comme en politique et en droit, il y avait une révolution dans les fortunes ; un déplacement considérable allait se faire dans les patrimoines privés, les meubles allaient prendre une grande place à côté des immeubles.

---

(1) L'article 3 du titre V de la loi du 18 décembre 1790 portait encore que « la faculté de racheter les rentes foncières ne changerait rien à leur nature immobilière ».

(2) Art. 69, 11°.

ARTICLE II

ESSAI DE MOBILISATION DU SOL

205. — Mobiliser est plus qu'ameublir. Ameublir c'est créer une fiction, mobiliser c'est former une réalité juridique absolue. A l'égard de toute personne le sol est meuble. Remarquons cependant avec M. Challamel (1) que mobilisation n'est pas mobilité, autre chose est créer une instabilité forcée, autre chose est supprimer l'obligation de stabilité absolue.

A court d'argent, le gouvernement révolutionnaire songea à tirer parti de ces immenses propriétés devenues biens nationaux. Anson, secrétaire de la commission des finances, développa devant la Constituante son système de mobilisation : on créerait un papier-monnaie territorial, et pour cela, en vertu d'une loi, l'Etat prendrait hypothèque spéciale sur lui-même, et cette hypothèque serait monétisée jusqu'au jour où la vente des biens nationaux permettrait de la retirer de la circulation (2).

C'était une véritable mobilisation du sol ; malheureusement l'Assemblée ne vota que la monétisation des biens nationaux. On déclara, il est vrai, les assignats « hypothéqués sur les domaines nationaux », mais on ne s'inquiéta pas de la réalisation du gage.

On sait quel fut le sort des assignats, quelle dépréciation ils subirent. Le but proposé n'était pas atteint et à tout prix il fallait relever les finances et rendre quelque valeur au papier-monnaie.

---

(1) Challamel, *De la cession des créances hypothécaires* (Thèse), 1878, p. 10, note.

(2) Cf. Chauveau, *Essai sur la mobilisation de la propriété foncière* (Thèse), p. 75.

Bourdon, de l'Oise, revenant aux idées de mobilisation, fit voter une loi nouvelle le 10 prairial an III. Tout porteur d'assignats pouvait se faire délivrer sans enchère les biens nationaux au triple du prix de 1790, en payant comptant un sixième de la valeur.

Les assignats acquirent immédiatement une plus-value énorme, mais Rewbel, « craignant qu'une aristocratie de richesse fît perdre de vue la république démocratique », demanda la révocation de la loi. Aussitôt les assignats tombèrent au centième de leur valeur nominale.

Le 28 pluviôse de l'an IV, nouvelle loi. Toujours avec le principe de mobilisation du sol, on créa les mandats territoriaux. Ces billets devaient servir à l'acquisition des biens nationaux estimés à vingt fois leur rente. Mais la confiance était épuisée. Il fallut faire banqueroute.

206. — Dans la période intermédiaire la mobilisation du sol parut se réaliser d'une autre manière : par les cédules hypothécaires, créées par la loi du 9 messidor an III.

Ces créances sont ainsi définies dans le rapport de Veirieu à l'Assemblée législative : « Les cédules seraient par la forme de leur transmission de véritables lettres de change ou plutôt des billets à ordre qui ne compromettraient pas la liberté du débiteur, mais qui seraient d'une valeur supérieure à celle des billets à ordre actuellement en usage, soit parce qu'elles auraient une double garantie hypothécaire après avoir passé dans les caisses de la Banque, soit parce qu'elles seraient reçues dans toutes les Caisses où l'on pourrait les échanger, à leur échéance, contre d'autres cédules dont le terme serait plus reculé..... L'argent serait, sans contredit, moins nécessaire, son absence ne serait plus une calamité publique. »

Cette cédule ainsi conçue était une véritable monnaie, à valeur pleine, car elle correspondait exactement à un droit réel sur un immeuble. Cette monnaie avait sur les assignats l'avantage d'être garantie par une hypothèque spéciale, qui limitait l'émission et permettait d'en faire un titre exécutoire ; enfin le cours laissé libre en assurait la circulation même. Le titre se transmettait par endossement.

La loi du 9 messidor, semblait ainsi réaliser à merveille la mobilisation du sol ; malheureusement la France n'était pas mûre pour une telle innovation, et l'éxécution de la loi fut successivement ajournée par des actes législatifs (1) ; l'emploi des cédules resta toujours facultatif et du reste n'eut pas grand succès.

En l'an VII, les députés Guttin et Lacoudraye firent la proposition suivante : Tout propriétaire de biens fonds, justifiant que le cinquième de ses immeubles est franc et quitte d'hypothèque, pourrait en monétiser le dixième et émettre des coupons monétaires valables pour un an.

La même année on fonda la Banque Territoriale : cet établissement devait faire des avances sur des rentes à l'aide de billets acceptés par valeur énoncée et revêtus de la signature du propriétaire. Suivant le tribun Lajacqueminière, ces billets étaient des portions en circulation de la propriété foncière, et la Banque Territoriale une caisse de prêt sur nantissement.

L'entreprise échoua et le Code civil survint, qui fut le triomphe des adversaires de la mobilisation du sol.

207. — Dans le Code civil, on évita de parler du crédit cédulaire ; du reste les rédacteurs, réagissant

---

(1) Lot du 26 frimaire an IV, loi du 19 ventôse an IV, loi du 19 prairial an IV.

contre les errements de la période révolutionnaire, étaient retombés sous l'influence de l'adage *vilis mobilium possessio*.

En 1848, réapparaissent de nombreux projets d'organisation du crédit foncier, tous plus ou moins conçus avec des théories socialistes les rendant inapplicables.

Dès lors de nombreuses propositions (1) de loi furent faites, mais sans aboutir. Et cependant on ne manque pas de systèmes, c'est par centaines que l'on peut compter les brochures écrites à ce sujet depuis le commencement du XIXe siècle (2).

En France la mobilisation du sol n'a été mise à l'essai que dans des époques de troubles, aussi l'expérience n'a-t-elle jamais été concluante. Elle a toujours été vue avec méfiance, car trop souvent elle a été proposée par des utopistes.

Louis Reybaud écrit dans Jérôme Paturot : « Vingt milliards, quelle vétille ! en frappant du pied le sol (en 1848) on devait les trouver, un simple procédé y suffisait. Il s'agissait de tout mobiliser. O vertu d'un mot ! Mobiliser, mobilisation, enfants d'un vocabulaire qui n'est pas celui de Bossuet, que de qualités ne renfermez-vous pas ! »

Voilà bien une des causes du peu de succès des essais de mobilisation.

On a eu le grand tort de ne voir en la mobilisation qu'un instrument de crédit, « qu'un nouveau levier destiné à faire sortir de la terre, comme de toute autre valeur immobilière, des centaines de millions chaque

---

(1) Voyez une proposition de loi à la séance du 19 juin 1883, par M. Fleury, de l'Orne, *Journal officiel*, annexe 2022 (Docum. parl. 1222).

(2) Les collectivistes se sont emparés également de cette idée. Cf. Henry Georges, *Progress and poverty*.

année, au profit de tous et cela sans peine » ; il faut chercher seulement dans la mobilisation un moyen de débarrasser l'immeuble de ces entraves qui gênent sa libre circulation. Si la fortune mobilière a pris aujourd'hui un développement si considérable c'est à cause de sa mobilité même. La terre malgré la sécurité qu'elle tient de sa nature ne peut égaler la valeur mobilière, il faut donc la débarrasser de ces formes lentes et coûteuses qui en rendent les mutations difficiles. C'est là ce qui fait l'avantage et le mérite de l'*act Torrens*.

208. — En 1858, pour l'Australie, sir Robert Torrens fit voter une loi réalisant d'une manière fort ingénieuse la mobilisation du sol.

Disons deux mots de ce système.

Il faut d'abord établir la propriété : celui qui désire acquiescer (1) à l'*act Torrens* fait dresser en double un titre de propriété d'après une forme spéciale ; un des doubles est remis au *Registrar general*, l'autre gardé par le propriétaire. Veut-on opérer un transfert ? Le cédant manifeste sa volonté sur son titre, sa signature est certifiée par un témoin, et le tout est envoyé au *Registrar general*. Celui-ci anéantit l'ancien titre et le remplace par un nouveau.

Le transfert d'un immeuble est ainsi d'une sécurité plus grande que celui d'un meuble, tout en étant presque aussi facile. On a pu comparer ce mode de transfert des immeubles à celui des titres nominatifs en France. Selon M. Paul Leroy-Beaulieu, l'*act Torrens* est la législation la plus perfectionnée que le monde connaisse (2).

---

(1) L'*act Torrens* est facultatif, nul n'est forcé de s'y soumettre.

(2) *Revue des Deux-Mondes*, 15 nov. 1886.

209. — En 1886 fut appliquée en Tunisie une loi du 5 juillet 1885, inspirée par la législation australienne.

Depuis longtemps les usages admettaient la représentation du sol par un titre de propriété, mais il n'y avait pas de contrôle légal véritable, assurant la sécurité des propriétés. La loi de 1886 établit l'immatriculation sur le livre foncier déposé chez le conservateur. Comme dans l'*act Torrens* une copie du titre est remise au propriétaire, le titre et son double sont représentatifs de la propriété et toute transaction s'opère par modification du titre. La remise de la copie de l'acte équivaut à tradition de l'immeuble, cette copie est ensuite envoyée avec le contrat de vente au conservateur qui crée un nouveau titre.

Nous ne pouvons entrer dans de plus amples détails ; remarquons seulement que l'application du *système Torrens* ne s'est pas faite pleine et entière, on y a mélangé les principes du Code civil français, aussi a-t-on obtenu parfois des résultats moins heureux (1).

210. — Pour notre étude, cette apparition de l'idée de mobilisation du sol est fort importante, elle va à l'encontre de tous les principes reçus jusqu'alors ; et pour cette raison, elle n'a pu encore être appliquée en France.

L'immeuble devient une valeur pour laquelle on recherche une circulation accélérée, or qui dit circulation des richesses dit progrès.

Certains esprits aperçoivent dans cette réforme un danger pour le patrimoine des familles. Donner trop de facilités d'aliéner l'immeuble, dit on, c'est enlever à la fortune des familles une garantie de stabilité.

---

(1) Une loi du 20 novembre 1886 a établi en Algérie le *système Torrens*. Cf. Chauveau, *Essai sur la mobilisation de la propriété foncière*, p. 56.

Eh bien ! je ne sais s'ils sont dans le vrai. L'immeuble serait une garantie s'il gardait une valeur fixe, mais au XIXe siècle il s'est fait une baisse générale sur toutes les propriétés foncières. « Le bourgeois propriétaire, dit M. Yves Guyot, commence à s'apercevoir que si la terre qu'il prenait comme fonds de placement a des qualités, elle a de grands inconvénients pour celui qui veut qu'elle lui rapporte sans avoir à s'en occuper. L'orgueil qu'il pouvait avoir en foulant un sol bien à soi commence à disparaître. Les chemins de fer en font un nomade qui court du nord au midi. Il trouve la propriété mobilière bien plus commode... il va chez un agent de change au lieu d'aller chez le notaire, il achète une part de chemin de fer, de mine ou de forge (1). »

Donner à l'immeuble un des avantages de la propriété mobilière, la facilité du transfert, ne serait-ce pas lui donner une qualité nouvelle, le mettant en harmonie avec les conditions économiques actuelles ?

---

(1) Yves Guyot. *La science économique*, p. 384.

CHAPITRE II

CODE CIVIL (1)

§ I. — Principes du code civil.

211 Article 516 : Tous les biens sont meubles ou immeubles.

« Un article unique, dit Treilhard, distingue tous les biens en meubles ou immeubles, distinction sous laquelle se rangent évidemment toutes les espèces de biens ; il est impossible d'en concevoir qui ne doivent pas être compris dans l'une de ces deux classes (2). »

Les termes sont absolus ; tout bien quel qu'il soit, corporel comme incorporel, doit rentrer dans ces deux classes et la division domine tout le Code civil. C'est une *summa divisio rerum*.

Néanmoins, l'œuvre des rédacteurs manque en cette

(1) Cette partie sera assez courte ; ici nous faisons de l'histoire, et pour le Code civil, l'histoire ne peut encore être faite : les lois appartiennent au civiliste ; ce que l'historien doit rechercher ce sont les résultats mêmes de l'application de ces lois, et les diverses modifications que leur a fait subir la jurisprudence pour les plier aux besoins du moment.

De l'aveu de tous le Code de 1804 ne répond plus aux intérêts économiques des temps présents : la jurisprudence l'a fort bien compris, elle interprète la loi dans son esprit le plus large et parfois on est bien loin de la pensée du législateur primitif. C'est là une évolution bien curieuse qui s'accomplit sous nos yeux, mais elle est encore trop nôtre pour être à l'histoire.

(2) Exposé des motifs, n° 40, au *Code Napoléon, motifs et discours*, Paris, Didot, 1808.

matière de précision et d'harmonie. Ils rejettent absolument la classification romaine des *res corporales* et *incorporales*, et tout en paraissant confirmer la division coutumière, ils ne l'admettent pas.

Le droit ancien rangeait les biens soit parmi les meubles, soit parmi les immeubles selon leur valeur ; l'on comprend fort bien alors que les choses incorporelles pussent être mobilières ou immobilières. Le Code classe les biens d'après leur nature et de plus il suit les errements des jurisconsultes d'autrefois, continuant à faire entre meubles et immeubles cette différence profonde, qui consiste à entourer les uns d'une sollicitude excessive et à laisser les autres sans protection suffisante, différence qui a perdu toute raison d'être dès que les biens ne sont plus classés d'après leur valeur.

212. — Que l'on envisage la distinction au point de vue objectif ou subjectif, le critérium de la loi a perdu toute raison d'être avec l'état économique actuel.

Au point de vue objectif, la fixité, l'adhérence au sol était autrefois le caractère propre de l'immeuble : c'était vrai à Rome, mais maintenant il est né d'autres valeurs très fixes, elles aussi, mais point attachées au sol. Les droits de propriété littéraire, artistique et industrielle en sont un exemple frappant ; ils ont une fixité remarquable, l'auteur lui-même n'a pas ces valeurs en main, il ne peut en faire de cession véritable car ces biens reposeront toujours fictivement sur sa tête, et lorsque le cédant ne sera plus ils s'éteindront dans un délai fatal. Pourquoi ne pourrait-on pas les grever d'hypothèques ? Et le navire, il se range par définition parmi les meubles ; et cependant, à parler juridiquement, rien de plus fixe, le navire a son port d'attache, son domicile en quelque sorte, lieu où il est censé toujours présent ; le législateur l'a si bien compris qu'il le traite comme un

véritable immeuble, mais sans oser lui en donner le nom, car le critérium implacable est là qui lui crie : vagabond ! — Et les meubles, consignés dans les magasins généraux, inscrits sur un registre qui les représente, eux aussi, se réclament du caractère immobilier.

Au point de vue subjectif, le critérium du plus ou moins d'importance des biens n'est plus exact. Le sol n'est plus la seule valeur réelle ; le mobilier corporel n'a pas subi, il est vrai, de grands changements, mais les meubles incorporels ont pris un développement immense, et cependant le Code n'a pas abandonné les vieux errements : il ne les assimile pas aux immeubles.

213. — On pourrait penser d'après la législation intermédiaire, l'adage *vilis mobilium possessio* était oublié.

Dans son rapport sur le titre de « la distinction des biens » Treilhard dit en effet : « Il fut un temps où les immeubles formaient la portion la plus précieuse du patrimoine des citoyens : et ce temps, peut-être, n'est pas celui où les mœurs ont été les moins saines. Mais depuis que les communications, devenues plus faciles, plus actives, plus étendues, ont rapproché entre eux les hommes de toutes les nations ; depuis que le commerce en rendant, pour ainsi dire, les productions de tous les pays communes à tous les peuples, a donné de si puissants ressorts à l'industrie, et a créé de nouvelles jouissances, c'est-à-dire de nouveaux besoins, et peut-être des vices nouveaux, la fortune mobilière des citoyens s'est considérablement accrue, et cette révolution n'a pu être étrangère ni aux mœurs ni à la législation. On n'a pas dû attacher autant d'importance à une portion de terre, autrefois patrimoine unique des citoyens, et qui, aujourd'hui, ne forme peut-être pas la moitié de

leur fortune. Ainsi ont disparu les affectations des biens aux familles, sous la désignation de propres, propres anciens, retrait lignager, les transactions entre les citoyens comme les lois sur les successions se trouvent bien moins compliquées. »

C'est vrai, très vrai. Lorsqu'il s'est agi de ranger les biens soit parmi les meubles soit parmi les immeubles, les rédacteurs du Code ont tenu grand compte de la situation nouvelle, créée par la Révolution à la fortune mobilière.

Voyez combien la classe des meubles est devenue nombreuse. Nous avons les meubles par nature : tout corps qui peut se transporter d'un lieu à un autre (art. 528). Nous avons les meubles par détermination de la loi, l'article 529 les énumère :

> Sont meubles, par détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance..... les rentes perpétuelles ou viagères soit sur l'Etat soit sur des particuliers.

L'importance acquise par les meubles apparaît nettement dans ce titre, mais dans bien d'autres endroits du Code, les rédacteurs, disciples de Pothier, n'ont pu se débarrasser de ce vieux préjugé de la *vilis mobilium possessio*.

Des lois peu postérieures montrent encore que les tendances à l'immobilisation n'étaient pas mortes, et qu'à l'égard de la fortune mobilière on éprouvait toujours une certaine défiance. C'est ainsi qu'un décret du 8 janvier 1808 permet d'immobiliser les actions de la Banque de France et des canaux d'Orléans et du Loing. Pour la formation des majorats le décret du 1er mars 1808 exigeait que les rentes sur l'Etat et les actions de la Banque de France comprises dans les biens grevés de substitutions fussent immobilisées.

Cette tendance des rédacteurs à donner à l'immeuble une protection excessive a créé en plus d'une circonstance un désaccord fort grave entre la loi et les faits économiques.

214. — A l'époque de la rédaction du Code civil, la fortune mobilière avait une importance déjà réelle, mais qu'il ne faut pas exagérer, car c'est surtout depuis 1806 que s'est produite cette évolution qui se continue encore aujourd'hui.

Au XIX^e^ siècle s'est faite une révolution énorme dans les conditions économiques et sociales.

Avec l'invention des chemins de fer, le développement des voies navigables, l'application de la vapeur aux navires, les merveilles de l'électricité, le commerce et l'industrie ont acquis un développement prodigieux. Et pour cela il a fallu mettre en œuvre des capitaux immenses, c'est par millions que se chiffre un capital social. Peu d'industries peuvent se fonder aujourd'hui sans faire appel à l'épargne de tous.

Il s'est opéré alors une transformation et un changement considérables dans la fortune des particuliers. Autrefois un bourgeois à l'aise acquérait des fermes, des rentes foncières, des maisons dans les villes, il avait des écus au soleil comme on disait alors : aujourd'hui son bien tient dans son portefeuille, ou est déposé chez le banquier.

La révolution économique toutefois n'a pas été assez radicale pour effacer la distinction qui existe, par la nature des choses, entre l'immeuble cet élément stable du patrimoine et la valeur mobilière sujette à tant de risques et de causes de dépréciation. En Europe, l'individu n'a pas encore pris son parti, comme le citoyen des Etats-Unis, de posséder un milliard un jour, de n'avoir plus rien le lendemain et de réédifier à nouveau une fortune par des spéculations hasardées.

Il n'en est pas moins vrai que les dispositions du Code ne sont plus en rapport avec l'état actuel de la société. En 1837, déjà, Rossi dans un mémoire présenté à l'Académie des sciences morales et politiques signalait un désaccord manifeste entre la législation et l'économie sociale. Mais heureusement le législateur s'est ému et on a modifié les points où les inconvénients du système se faisaient le plus sentir.

§ II. — Effets de la classification.

215. — Nombreuses sont les différences établies par le Code entre les meubles et les immeubles ; les unes résultent de la nature même des biens, mais les autres ne sont que des conséquences du vieil adage *vilis mobilium possessio.*

216. — Le régime matrimonial considéré comme le meilleur par le Code civil était celui de communauté. Or ce régime repose avant tout sur cette idée que les meubles n'ont aucune valeur et peuvent sans inconvénient tomber dans la masse commune, tandis que les immeubles possédés au jour du mariage restent propres.

Dès lors par le seul fait du mariage le mari acquiert en pleine propriété la moitié de l'apport mobilier de sa femme et la libre disposition même de la totalité.

Il est vrai que le principe de la liberté des conventions matrimoniales est venu apporter un tempérament.

Cependant les statistiques révèlent chaque année une proportion fort grande de mariages sans contrat ; or qu'un des époux recueille une succession immobilière, il gardera en propre cette acquisition, que l'autre au contraire hérite de valeurs mobilières, cette succession tombe en communauté, s'il n'y a pas eu de legs en

propre de la part du *de cujus* (1). Supposons encore que la femme recueille une succession par moitié et qu'elle soit allotie en valeurs mobilières : toute la part de la femme tombera en communauté ; s'il y a des dettes, celles-ci ne subiront pas l'effet du partage et une partie pourra rester propre à la femme, et on obtiendra ce résultat inique qu'en somme l'épouse ne pourra hériter que de dettes !

217. — L'aliénabilité de la dot mobilière présentait, pour les pays du sud où le régime dotal est en honneur, un inconvénient d'autant plus grave que la loi ne donnait pas de remède.

A l'époque actuelle, la plupart du temps la dot est mobilière, que devenait ainsi le régime dotal s'il perdait son principal avantage, l'inaliénabilité de la dot ?

La jurisprudence a créé alors une théorie fort ingénieuse, mais ne reposant sur aucun fondement en doctrine : elle déclare la dot inaliénable non pas à l'égard du mari, mais à celui de la femme ; ce que l'on sauvegarde en réalité c'est la créance en restitution de dot mobilière de la femme (2).

En ce cas cependant la solution aurait été fort simple de la part du Code : il suffisait d'élargir le cercle immobilier primitif, de modifier le critérium de la classification, et l'effet aurait pu être tout autre, l'aliénabilité dotale se trouvant restreinte aux meubles corporels, aux marchandises, et aux valeurs au porteur :

218. — Des inconvénients analogues se faisaient sentir dans la tutelle, organisée par le Code de 1804.

---

(1) Il peut ne pas y avoir de clause de propre, ainsi dans une succession ab intestat.

(2) Cass., 4 juillet 1881, D., 82. 1. 194 ; Cass., 6 déc. 1882, D., 83. 1. 219 ; Cass., 3 déc. 1883, D., 84. 1. 334 ; Cass., 5 janv. 1891, D., 91. 1. 486.

Les immeubles des mineurs étaient et sont encore entourés de protections qui tournent parfois à leur désavantage : il arrive souvent que les frais de vente absorbent le produit de celle-ci.

Quant aux meubles, le tuteur avait en principe le droit de les vendre comme bon lui semblait (1); depuis la loi du 27 février 1880 le tuteur ne peut plus aliéner seul les biens incorporels du mineur : quelque minime que soit leur valeur, il faut une autorisation du conseil de famille accompagnée à partir d'un certain taux de l'homologation du tribunal.

219. — L'article 2279 porte :

> En fait de meuble possession vaut titre.

C'est la reproduction de la maxime de Bourjon.

Pourquoi les rédacteurs du Code ont-ils consulté sur ce point Bourjon, abandonnant Pothier, leur guide habituel ? Quelle raison en donner sinon que la doctrine de Bourjon répondait mieux à la pensée des rédacteurs en écartant la revendication mobilière ? Toutefois et avec raison, on n'admit pas pour la règle une portée absolue, on ne l'appliqua pas en matière de choses volées ou même perdues. Mais néanmoins un tel système montra bientôt des lacunes : ainsi un titre était déposé chez un banquier, ce titre était négocié à un tiers de bonne foi, le titre était bien devenu la propriété de ce tiers (2). Ce ne fut qu'en 1872 qu'une loi du 15 juin, relative aux titres au porteur, fournit au propriétaire de titre qui en est dépossédé, par quelque événement que ce soit, le moyen de se faire restituer contre cette perte.

L'œuvre du législateur est-elle complète sur ce point ?

---

(1) Cass., 3 fév. et 4 août 1873, S. 73. 1. 61 et 441.
(2) Cass., 15 avril 1863, S. 63. 1. 387.

M. Van Bemmelen ne le pense pas (1). Il prévoit que le droit de l'avenir rétablira la revendication des meubles sans aucune condition, mais avec une prescription uniforme par suite de la cessation de propriété après un an de non-possession. En matière immobilière au contraire, la prescription deviendrait inutile, étant écartée par la vertu attributive des registres fonciers.

220. — En matière de vente, la rescision n'est admise, pour lésion des sept douzièmes, qu'en matière immobilière. « La raison en est, dit le premier Consul, que la loi de rescision est une loi de mœurs qui a pour objet le territoire. Peu importe comment un individu dispose de quelques diamants, de quelques tableaux, mais la manière dont il dispose de sa propriété territoriale n'est pas indifférente à la société. » Aujourd'hui la manière dont l'individu aliène sa terre est aussi indifférente à la société que celle dont il cède son meuble; je me trompe, il importe que la loi protège tous ses sujets, le propriétaire mobilier comme le propriétaire immobilier.

Pourquoi ne pas donner la rescision à celui qui est lésé dans la vente d'une créance incorporelle, action ou obligation ? Je sais bien que l'on objectera les inconvénients pratiques de rescision, trop facile pour tous les meubles en général. Qu'est-ce à dire, sinon qu'il aurait fallu faire une classe à part des meubles incorporels qui occupent actuellement une place si prépondérante dans le patrimoine ?

Enfin remarquons que le reméré, admis dans la vente immobilière, ne l'est pas dans la vente de meuble.

221. — Un autre effet de la classification se rencontre

---

(1) Van Bemmelen, *Système de la propriété mobilière*, p. 432 et sq.

dans la théorie du statut réel et du statut personnel : on applique encore au droit international la vieille maxime *mobilia sequuntur personam ;* l'étranger suit, quant à ses meubles, les lois de son pays ; quant à ses immeubles on applique la loi du lieu où ils se trouvent, et pour cette distinction on se fonde sur le principe de l'indépendance des souverainetés, mais en réalité n'est-ce pas la force du sol, de sa fixité, qui, historiquement, a fait abandonner l'application des lois personnelles ? Si c'est là le principe général, il faut bien reconnaître qu'actuellement certaines législations ne le mettent en pratique qu'à l'égard des meubles incorporels, des créances, et que l'on soumet les meubles corporels, ayant une assiette déterminée, à la *lex rei sitae.*

222. — Notons en terminant quelques autres effets de la distinction.

Dans les successions, chaque héritier a le droit d'avoir séparément sa part des meubles et sa part des immeubles. S'il doit y avoir rapport ou réduction, les règles sont différentes : pour les meubles, le rapport se fait toujours en moins prenant et la valeur due est appréciée au moment de la donation ; pour les immeubles, la loi préfère le rapport en nature.

En matière hypothécaire, nulle hypothèque, soit légale, soit conventionnelle, ne peut porter sur un meuble : qu'on ne puisse exercer le droit de suite c'est peut-être logique, mais que, dans l'hypothèse de la femme mariée ou du mineur ne trouvant que des meubles pour exercer leurs droits, il n'y ait pas même de droit de préférences, c'est ce qu'il paraît difficile de comprendre ; en vain objecterait-on que le privilège portant sur les meubles serait occulte puisqu'à l'égard des immeubles les créanciers n'en sont pas plus instruits, l'hypothèque légale des femmes mariées et des mineurs étant dispensée d'inscription.

Constatons enfin que, légalement parlant, les meubles seuls peuvent faire l'objet du commerce ; on peut être marchand de biens sans être commerçant.

CONCLUSION

223. — Notre étude est terminée. Nous avons trouvé l'origine de la distinction des biens en meubles et en immeubles, nous en avons suivi le développement historique jusqu'à l'époque actuelle. Toutefois l'examen rapide de la législation moderne nous a laissé à l'égard de cette *summa divisio rerum* sous l'impression de quelque chose de vieilli, d'antiscientifique même, et les résultats désastreux que nous avons constatés nous imposent l'obligation de nous demander si quelque transformation n'est point nécessaire.

Il semble bien téméraire de s'attaquer ainsi à une institution léguée par les siècles et en pleine vigueur encore parmi nous. Car si l'on repousse la distinction du Code, une question se pose, fatale, inévitable : par quoi la remplacer ?

224. — M. Raoul de la Grasserie, dans une étude présentée au Congrès des Sociétés savantes de 1896 (1), propose une distinction qui paraît assez en harmonie avec l'état économique actuel.

Aux meubles et aux immeubles, il faudrait substituer les valeurs fixes, les valeurs courantes et les valeurs fongibles.

---

(1) *La distinction des biens en meubles et immeubles doit-elle être conservée avec le critérium et les effets que lui attribue le Code civil, ou y a-t-il lieu de la modifier dans l'état économique actuel ?* — Bulletin du Comité des travaux historiques et scientifiques, section des sciences économiques et sociales, 1896.

Les premières seraient toutes valeurs fixes soit parce qu'elles ont leur assiette en un lieu déterminé ou indépendamment de tout lieu : ainsi, la terre, les bestiaux servant à l'exploitation agricole, les meubles déposés dans les magasins généraux, les actions et créances nominatives transmissibles seulement par transfert sur registre spécial... Ces valeurs fixées porteraient le nom d'immeubles et seraient régies par les dispositions actuellement en vigueur pour les immeubles.

Les valeurs courantes seraient les meubles qui sans perdre leur individualité peuvent cependant être détournés juridiquement : ainsi le mobilier corporel. Cette classe serait très limitée et n'aurait pas grande importance.

Enfin les valeurs fongibles comprendraient toutes celles qui font l'objet d'un échange : argent, valeurs fongibles naturelles, valeurs endossables...

Ces deux classes seraient soumises aux règles qui régissent les marchandises.

225. — Cette distinction est certes très ingénieuse, mais elle ne nous satisfait pas. D'abord ce serait une erreur de croire que le droit commercial ne devrait dans une bonne législation ne s'appliquer qu'aux biens de la deuxième et de la troisième classe, car, toutes fixes que soient les valeurs de la première catégorie, elles n'en peuvent pas moins faire l'objet d'un commerce puisque l'on trouve des marchands de biens.

Puis au fond, cette nouvelle distinction n'est guère que l'ancienne avec une terminologie changée. Pour notre part, nous préférons conserver l'antique distinction des biens en meubles et immeubles, mais en laissant toutefois en dehors de la classification les choses incorporelles qui demandent un régime spécial; on obtiendrait ainsi une stabilité plus grande dans la légis-

lation et on conserverait cette distinction qui a montré déjà qu'elle était assez flexible pour s'adapter à toutes les évolutions de la société. Or Montaigne a dit : « Il y a peu de relation de nos actions, qui sont en perpétuelle mutation, avec les lois fixes et immobiles. Les plus désirables, ce sont les plus rares, les plus simples et générales (1). »

---

(1) Montaigne, *Essais*, liv. III, ch. XIII.

Vu :

Le Président de la Thèse,

G. GAVET.

Vu par le Doyen :

Nancy, 27 mai 1897

E. LEDERLIN.

Vu et approuvé :

Le Recteur,

A. GASQUET.

BIBLIOGRAPHIE

Il paraît utile de donner ici, non la bibliographie complète du sujet, ce serait donner celle de l'histoire du droit tout entière, mais la liste des principaux ouvrages cités. En indiquant l'édition dont on s'est servi, on complète ainsi l'exactitude des notes et références.

Ancillon. — *Traité de la différence des biens dans la coutume de Metz.* — In-12, Metz, 1698.

Argou. — *Institution du droit français.* — In-12, Paris, 1739.

Avenel (le vicomte G. d'). — *Histoire économique de la propriété.* — Grand in-8°, Paris, 1894.

Bacquet. — *Œuvres.* — In-fol., Lyon, 1744.

Basnage. — *Œuvres.* — In-fol., Rouen, 1709.

Bardet. — *Arrêts.* — In-fol., Paris, 1690.

Barthou. — *De l'origine de l'adage* vilis mobilium possessio *et de son influence sur le Code civil.* — In-8°, Paris, 1886.

Beauchet. — *Loi de Westrogothie.* — In-8°, Paris, 1894.

Beaumanoir. — *Coutume de Beauvoisis.* — Edition Beugnot, in-8°, Paris, 1842.

Beaune. — *Introduction à l'étude du droit coutumier.* — In-8°, Paris, 1880.

Beaune. — *La condition des biens.* — In-8°, Paris, 1880.

Boerius. — *Décisions.* — In-fol., Lyon, 1557.

Boniface. — *Arrêts.* — In-fol., Lyon, 1689.

Bouteillier. — *Somme rural.* — In-8°, Paris, 1612.

Bourjon. — *Le droit commun de la France.* — In-fol., Paris, 1770.

Bretonnier. — *Questions de droit.* — In-4°, Paris, 1782.

Brodeau. — *Coutume de Paris.* — In-fol., Paris, 1669.

Bugnyon. — *Traité des lois abrogées.* — In-fol., Paris, 1702.

Coquille. — *Œuvres.* — In-fol., Bordeaux, 1703.

Coutume d'Anjou et du Maine. — Edition Beautemps-Beaupré.

Coutume de Toulouse. — Edition Tardif, in-8°, Paris, 1884.

Coutume du Vermandois. — Edition Beautemps-Beaupré.

Despeisses. — *Œuvres.* — In-fol., Lyon, 1677.

Denisart. — *Collection de décisions.* — In-4°, Paris, 1766.

Domat. — *Les loix civiles.* — In-fol., Paris, 1771.

Duplessis. — *Sur la coutume de Paris.* — In-fol., Paris, 1709.

Etablissements de Saint Louis. — Edition Viollet, in-8°, Paris, 1881.

Fontaines. — *Conseil à un ami.* — Edition Marmier, in-8°, Paris, 1846.

Fournier. — *Les Officialités au Moyen âge.* — In-8°, Paris, 1880.

Fustel de Coulanges. — *L'alleu et le domaine rural.* — In-8°, Paris, 1889.

Glasson. — *Histoire du droit et des institutions de la France.* — In-8°, 1889 et sq.

Grand Coutumier. — Edition Laboulaye, in-8°, Paris, 1868.

Guyot. — *Répertoire de jurisprudence.* — In-4°, Paris, 1784.

Héricourt. — *Les loix ecclésiastiques de France.* — In-fol., Neufchâtel, 1774.

Jacques. — *Histoire de la distinction des biens en meubles et immeubles.* — In-8°, Paris, 1884.

JOBBÉ-DUVAL. — *Etude historique sur la revendication des meubles en droit français.* — In-8°, Paris, 1880.

Journal des Audiences. — In-fol., Paris, 1733.

Journal du Palais. — In-fol., Paris, 1701.

KLIMRATH. — *Travaux sur l'histoire du droit français*, recueillis par Warnkœnig. — In-8°, Paris et Strasbourg, 1843.

LAMOIGNON. — *Arrêtés.* — In-8°, Nancy, 1768.

LEBRUN. — *Traité de la communauté.* — In-fol., Paris, 1734.

LEHUEROU. — *Histoire des institutions mérovingiennes et carolingiennes.* — In-8°, Paris, 1842.

LE PRESTRE. — *Questions notables de droit.* — In-fol., Paris, 1643.

LOUET. — *Recueil d'arrêts notables du Parlement de Paris.* — In-fol., Paris, 1693.

LOYSEAU. — *Traité des offices.* — In-8°, Paris, 1620.

LOYSEL. — *Institutes coutumières.* — Edition Dupin, in-12, Paris, 1846.

MASUER. — *Practique.* — In 4°, Paris, 1581.

MERLIN. — *Répertoire de jurisprudence.* — In-4°, Paris, 1812.

NÉRON. — *Ordonnances.* — In-fol., Paris, 1720.

ORTLIEB. — *Des effets de la possession des meubles.* — In-8°, Nancy, 1871.

PAPE (Guy). — *Jurisprudence ou décisions* traduites avec des remarques de Chorier. — In-4°, Lyon, 1692.

PARDESSUS. — *Loi Salique.* — In-4°, Paris, 1843.

POINCARÉ. — *De la revendication des meubles.* — In-8°, Paris, 1883.

Recueil judiciaire du Parlement de Toulouse. — In-4°, Toulouse, 1782-1785.

RENUSSON. — *Œuvres.* — In-fol., Paris, 1760.

Richebourg. — *Coutumier général.* — In-fol., Paris, 1724.

Rogéville. — *Jurisprudence de Lorraine.* — In-4°, Nancy, 1785.

Schaefner. — *Geschicte des Rechtsverfassung Frankreichs.* — 2me édit., Francfort, 1859.

Serres (Claude). — *Les Institutions du droit français.* — In-4°, Paris, 1753.

Thibault. — *Histoire des loix et usages de la Lorraine dans les matières bénéficiales.* — In-fol., Nancy, 1763.

Tractatus tractatuum illustrium jurisconsultorum. — In-fol., Venise, 1584.

Van Bemmelen. — *Le système de la propriété mobilière.* — In-8°, Paris, 1887.

Viollet. — *Histoire du droit civil français.* — In-8°, Paris, 1893.

TABLE

INTRODUCTION 1

Les Sources.

CHAPITRE PREMIER. — Droit romain. 7

ARTICLE PREMIER. — 1re période. 10

ARTICLE II. — 2e période : Origine de la distinction. . 16

§ I. — Ordre suivi dans l'exécution du *pignus*. . . 17

§ II. — Inaliénabilité de la dot immobilière. . . . 19

§ III. — Les biens des pupilles 22

§ IV. — Des immeubles par destination et des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. 23

CHAPITRE II. — Sources barbares. 29

ARTICLE PREMIER. — Coutumes germaniques 29

§ I. — Comment se fait la distinction des biens . . 31

§ II. — Les meubles. 31

§ III. — Les immeubles. 34

ARTICLE II. — Coutumes scandinaves et franques. . . 36

L'Histoire.

PREMIÈRE PÉRIODE. — DES ORIGINES A LA RENAISSANCE DU DROIT ROMAIN 45

CHAPITRE PREMIER. — Aperçu général 45

CHAPITRE II. — Influence des juridictions ecclésiastiques. . 52

CHAPITRE III. — Des immeubles et des meubles 59

ARTICLE PREMIER. — Des immeubles. 59

ARTICLE II. — Des meubles 72

CHAPITRE IV. — De la Revendication 78

§ I. — De la Revendication immobilière. 78

§ II. — De la Revendication des meubles 84

CHAPITRE V. — Système successoral 100

CHAPITRE VI. — Régime matrimonial. 110

CHAPITRE VII. — Autres intérêts de la distinction. . . . 114

Article premier. — Du bail 114

Article II. — De la compétence 116

Deuxième période. — De la Renaissance du droit romain a la Révolution française 119

CHAPITRE PREMIER. — Renaissance du droit romain. . . 119

CHAPITRE II. — Evolution de la fortune mobilière. . . . 126

CHAPITRE III. — Des meubles et des immeubles 141

Article premier. — Des immeubles. 146

§ I. — Des immeubles réels. 146

§ II. — Des immeubles fictifs. 149

Article II. — Des meubles et des cateux 155

§ I. — Des meubles 155

§ II. — Des cateux 157

Article III. — Des biens incorporels 162

§ I. — Des actions et des créances 163

§ II. — Des rentes constituées. 168

§ III. — Des offices 173

CHAPITRE IV. — Principaux intérêts de la distinction des biens en meubles et immeubles. . . 178

Article premier. — De la prescription acquisitive . . 181

§ I. — De la prescription acquisitive des immeubles. 181

§ II. — Usucapion des meubles 183

Article II. — De la Revendication 187

§ I. — Revendication immobilière 187

§ II. — Revendication mobilière 192

Article III. — L'hypothèque 203

CHAPITRE V. — Applications diverses de la distinction des biens en meubles et immeubles. . . . 210

Article premier. — Régime successoral. 210

Article II. — Régime matrimonial 213

Article III. — La garde. 215

CHAPITRE VI. — De la distinction des biens en meubles et immeubles dans les pays de droit écrit. 218

Troisième période. — Le Code civil 225

CHAPITRE PREMIER. — Législation intermédiaire. . . . 225

Article premier. — Aperçu général. 225

Article II. — Essai de mobilisation du sol. 229

CHAPITRE II. — Code civil. 236

§ I. — Principes du Code civil. 236

§ II. — Effets de la classification 241

Bibliographie 249

Nancy. — A. Crépin-Leblond, Imprimeur, 21, rue Saint-Dizier.

IMPROBVS
LABOR
OMNIA
VINCIT